



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 4569/2025**  
**10.07.2025. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Миљуш и Јасмине Стаменковић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача Привредно друштво “Verdi fashion international” д.о.о. Стубленица, чији је пуномоћник Драган Драгићевић, адвокат из ..., против противника предлагача ЈП „Србијагас“ са седиштем у Новом Саду, чији је пуномоћник Александар Тодоровић, адвокат из ..., ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Ваљеву Гж 800/24 од 05.12.2024. године, у седници одржаној 10.07.2025. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Ваљеву Гж 800/24 од 05.12.2024. године.

## **Образложење**

Решењем Основног суда у Убу Р1 147/22 од 19.04.2024. године, исправљено решењем Р1 147/22 од 05.08.2024. године, ставом првим изреке одређена је накнада за непотпуно експроприсане непокретности по решење органа управе на име умањења тржишне вредности парцела, као и за стварну штету и изгубљену добит, у износима наведеним у изреци решења, са законском затезном каматом почев од 19.04.2024. године. Ставом другим изреке, противник предлагача је обавезан да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка од 533.250,00 динара, са законском каматом почев од извршности решења до исплате.

Решењем Вишег суда у Ваљеву Гж 800/24 од 05.12.2024. године, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и потврђено првостепено решење у ставу првом изреке. Преиначено је решење о трошковима поступка тако што је противник предлагача обавезан да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка поред досуђеног износа од 533.250,00 динара, и износ од 60.750,00 динара, као и трошкове другостепеног поступка у износу од 13.500,00 динара.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, противник предлагача је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Предлагач је поднео одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. у вези са чланом 420. став 6. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон) и чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку – ЗВП, па је нашао да ревизија није основана.

Према утврђеном чињеничном стању, правоснажним решењем Општинске Управе Уб, Одељења за послове урбанизма, обједињене процедуре и имовинско-правне послове број: 465-803/22-04 од 02.09.2022. године, усвојен је исправљени предлог овде противника предлагача ЈП „Србијагас“ из Новог Сада, за непотпуну експропријацију земљишта и то: на кп.бр. ../6, њива 4. класе у површини од 0.95.90 ха, у делу од 0.05.18 ха; на кп.бр. ../1, њива 4. класе у површини од 3.20.81 ха, у делу од 0.06.83 ха; на кп.бр. ../11, њива 4. класе у површини од 0.64.69 ха, у делу од 0.02.22 ха; на кп.бр. ../12, њива 4. класе и шума 3. класе у површини од 2.12.52 ха, у делу од 0.12.75 ха и на кп.бр. ../18 њива 4. класе у површини од 0.85.66 ха у делу од 0.04.71 ха, све парцеле уписане у лист непокретности бр. .. КО ... као приватна својина овде предлагача, па је установљено право службености на наведеним површинама парцела, а за потребе изградње Разводног гасовода РГ – 13 Београд – Ваљево – Лозница, у складу са Просторним планом подручја посебне намене наведеног гасовода, а према графичкој документацији из катастарског елабората.

У поступку одређивања накнаде за експроприсане непокретности од Пореске управе, Група за контролу издвојених активности УБ прибављен је извештај у коме је утврђена тржишна вредност за наведене катастарске парцеле од 821,30 динара по 1м<sup>2</sup> и у коме је наведено да се предметне парцеле налазе у грађевинском подручју. У Информацији о локацији Општинске управе Општине Уб Одељења за послове урбанизма, обједињене процедуре и имовинско-правне послове број: 350-СЛ/2023-04 од 15.11.2023. године наведено је да се предметне парцеле налазе у Просторном плану јединице локалне самоуправе Уб и то у Плану детаљне регулације производно-пословне зоне „УБ“ на територији општине Уб („Службени гласник Општине УБ“ бр .9/2013, при чему се парцеле бр. ../6, бр. ../1, бр. ../12 и бр. ../18 налазе у зони планираној за грађевинско земљиште за остале намене, производно-пословне делатности, док је кп.бр. ../11 планирана за саобраћајницу. уз навођење да је ова вредност утврђена на основу процене тржишне вредности приближно истих непокретности код којих је утврђен порез на пренос апсолутних права.

Вештак геодетске струке идентификовао је предметне парцеле и на скици са увиђаја приказао локацију службености пролаза трасе гасовода преко парцела, као и локацију радног појаса и локацију ужег заштитног појаса на свакој од парцела. Вештак се изјаснио да се службеност пролаза трасе гасовода простире лево и десно у ширини од по 6 метара од осовине гасовода, а ужи заштитни појас трасе гасовода простире се лево и десно у ширини од 30 метара од осовине гасовода. Према допунском налазу и мишљењу вештак геодетске струке од 03.11.2023. године, на кп.бр../6, која има површину од 0.95.90 ха, заштитни појас заузима површину од 0.26.95 ха; на кп.бр../1, која има површину од 3.20.81 ха, заштитни појас заузима површину од 0.26.95ха; на кп.бр../11, која има површину од 0.64.69 ха, заштитни појас заузима површину од 0.10.81 ха; на кп.бр../12 која има површину од 2.12.52 ха, заштитни појас заузима површину од 0.56.75 ха; на кп.бр../18 која има површину од 0.85.66 ха заштитни појас заузима површину од 0.30.65 ха.

Вештак грађевинске струке изјаснио се о тржишној вредности предметних парцела, о умањењу тржишне вредности због успостављања службености пролаза трасе гасовода за сваку парцелу посебно, као и о директној штети на огради од плетене жице са бетонским стубовима која се налази на парцелама бр. ../6 и бр. ../11.

Према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке од 09.05.2023 године, парцеле предлагача бр../6, бр../1, бр../11, бр../12 и бр.1688/18, све КО ..., чине комплекс земљишта, по култури су пољопривредно земљиште, а по врсти земљишта-земљиште у грађевинском подручју. Парцеле су издуженог облика, обрасле пољопривредним културама, инфраструктурно нису опремљене, сем прилазног пута. Парцеле се налазе на равном оцедном терену са десне стране аутопута Милош Велики (Београд-Чачак), на удаљености од око 500 метара од Убске петље аутопута, а од центра Уба удаљене су око 3 километра. Непосредно до предметног земљишта налазе се парцеле за потребе индустријске зоне Уб, као и изграђени пословни и производни објекти, угоститељски објекти. Вештак грађевинске струке изјаснио се да је приликом процене тржишне вредности парцеле имао у виду основне факторе који утичу на тржишну вредност земљишта и то: локалитет земљишта макро (шири) и микро (ужи), атрактивност парцеле за одређене садржаје и њена вишенаменост, положај парцеле, приступне саобраћајнице и постојећу инфраструктуру, величину и облик парцеле, те окружење. У наведеном налазу и мишљењу вештак је извршио процену вредности парцеле применом компаративне методе методе поређења продаје. Приликом процене вештак је имао у виду податке објављене на сајту РГЗ о оствареном промету парцела које представљају грађевинско земљиште и налазе се у КО Трњаци, КО Мургаш и КО Стубленица, у близини и у широј зони предметних непокретности, а чији промет је остварен у 2020. години, у 2021. години и у 2023. години, као и извештај Пореске управе Уб од 23.02.2023. године. Према наведеним подацима тржишна вредност земљишта кретала се у распону од 6,78 евра по м<sup>2</sup> до 8,11 евра по м<sup>2</sup>.

У погледу тржишне вредности парцела предлагача, вештак је на основу пројектованих карактеристика предметних непокретности, анализе тржишта, приказаних компаратива и усклађивања истих, закључио да после кориговања јединичних цена од 5-10%, тржишна вредност парцела предлагача износи 7 евра по м<sup>2</sup>.

У допунском налазу и мишљењу од 13.03.2024. године, вештак се посебно изјаснио о тржишној вредности кп.бр. ../6 КО ... на којој је већ успостављена службеност пролаза далековода. У допунском налазу вештак је обрачунао тржишну вредност парцела и умањење вредности парцела у динарском износу, имајући у виду процену Пореске управе, која представља најнижи износ тржишне цене испод које накнада не може бити одређена,

У погледу вредности кп.бр. 2886/6, која има површину од 9.590 м<sup>2</sup>, вештак је узео у обзир постојање стубног места далековода на овој парцели у површини од 64 м<sup>2</sup>, па је укупну површину парцеле умањио за 64 м<sup>2</sup>. Вештак је такође имао у виду да је вредност ове парцеле већ умањена због успостављања службености пролаза две трасе далековода преко парцеле и да умањење због овог терета износи укупно 28,55%.

Приликом процене умањења тржишне вредности парцела вештак је имао у виду Информацију о локацији, те да се ради о грађевинском земљишту, па се успостављањем службености мењају урбанистички услови за целе парцеле. Вештак је узео у обзир правац простирања трасе гасовода преко парцела, заузете површине појасом

службености и ужим заштитним појасом у коме није дозвољена градња грађевинских објеката у односу на укупну површину сваке парцеле, те сва ограничења градње грађевинских објеката која утичу на смањени грађевински потенцијал парцела услед овог терета.

На основу напред наведених критеријума вештак се изјаснио да умањење кп.бр. ../6 износи 25% а у новчаном износу 1.397.509,09 динара, умањење кп.бр. ../1 износи 9% а у новчаном износу 2.371.331,27 динара, умањење кп.бр. ../11 износи 10% а у новчаном износу 531.298,97 динара, умањење кп.бр. ../12 износи 25% а у новчаном износу 4.363.566,90 динара и умањење кп.бр. ../18 износи 40%, а у новчаном износу 2.814.102,32 динара.

При томе, у погледу умањења тржишне вредности кп.бр. ../11 КО ..., која парцела је планирана за саобраћајницу, вештак се изјаснио да је предметна парцела саставни део комплекса земљишта које је предмет вештачења, као и да се иста може користити за разне пратеће садржаје, који имају развојни потенцијал парцеле (позајмиште материјала, паркинг простор, хладњаче за пољопривредне производе, економски објекат-фарма за животиње, аутоотпад, сушара).

Вештачењем је утврђена и вредност ограде на кп.бр. ../6 и на кп.бр. ../11 у износу од 94.921,00 динара и вредност стабала лешника и изгубљена добит и то на кп.бр. ../6 у износу од 244.940,00 динара, на кп.бр. ../1 у износу од 331.000,00 динара, на кп.бр. ../11 у износу од 158.880,00 динара, на кп.бр. ../12 у износу од 615.660,00 динара и на кп.бр. ../18 у износу од 238.320,00 динара.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су утврдили накнаду за умањену вредност земљиште које је експроприсано ради изградње Разводног гасовода РГ – 13 Београд – Ваљево – Лозница, као и стварну штету и изгубљену добит и обавезали противника предлагача да предлагачу исплати износе према налазу и мишљењу судског вештака грађевинске и пољопривредне струке са припадајућом законском затезном каматом, применом чланова 42. и 53. Закона о експропријацији.

По оцени Врховног суда, супротно наводима ревизије, побијано решење засновано је на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 1. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр.53/95... 106/16) прописано је да се непокретности могу експроприсати или се својина на њима може ограничити само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. Према одредби члана 41. став 2. истог закона, висина накнаде у новцу за експроприсану непокретност одређује се по тржишној цени према околностима у време закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у време доношења одлуке о накнади. Одредбом члана 42. 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 дугачије прописано (став 1), да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима (став 2).

Према одредби члана 53. став 1. Закона о основама својинскоправних доса („Сл.лист СФРЈ“ бр. 6/80 и 36/90. „Сл.лист СРЈ“ бр. 29/96, „Сл. гласник РС“ 115/05),

стварна службеност се установљава одлуком суда или другог државног органа, када власник повласног добра у целини или делимично не може користити то добро без одговарајућег коришћења послужног добра, као и у другим случајевима наведеним законом, док према члану 53. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр.53/95... 106/16), у случајевима установљења службености накнада се одређује у износу за који је, последица установљења службености, смањена тржишна вредност земљишта или зграде, која се одређује по поступку за одређивање накнаде прописане овим законом.

Сагласно наведеном, висина накнаде за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште утврђује се према тржишној вредности одузетог земљишта коју, између осталог, одређује и 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. Процену тржишне цене даје надлежни орган за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на промет непокретности, 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.

Неосновани су и наводи ревизије противника предлагача да нижестепени судови у конкретном случају нису ценили да се не ради о потпуној експропријацији, већ о службености пролаза.

У конкретном случају, за потребе изградње Разводног гасовода РГ – 13 Београд – Ваљево – Лозница, у складу са Просторним планом подручја посебне намене наведеног гасовода, установљена је стварна службеност на предметним парцелама предлагача, на основу одлуке надлежног органа, с обзиром на то да је правоснажним решењем Општинске Управе Уб, Одељења за послове урбанизма, обједињене процедуре и имовинско-правне послове број: 465-803/22-04 од 02.09.2022. године, усвојен је исправљени предлог овде противника предлагача ЈП „Србијагас“ из Новог Сада, непотпуну експропријацију предметних парцела.

Према допунском налазу вештака грађевинске струке од 13.03.2024. године утврђена је тржишна вредност парцела предлагача у износу од 821,30 динара по м<sup>2</sup>. На основу тога утврђена је укупна вредност: за кп.бр. ../6 – 5.590.036,00 дин; за кп.бр. ../1 – 26.348.125,30 дин; за кп.бр. ../11 – 5.312.989,70 дин; за кп.бр. ../12 – 17.454.267,60 дин; и за кп.бр. ../18 – 7.035.255,80 дин.

Вештак је приликом процене умањења вредности узео у обзир да се парцеле, према урбанистичким условима, налазе у зони грађевинског земљишта намењеног производно-пословним објектима, као и ограничења која настају успостављањем службености гасовода (ужи заштитни појас од 30 м са обе стране трасе). На основу односа заузете површине и укупне површине парцела, као и утицаја на грађевински потенцијал, вештак је утврдио умањења: за кп.бр. ../6 – 25% (1.397.509,09 дин), за кп.бр. ../1 – 9% (2.371.331,27 дин), за кп.бр. ../11 – 10% (531.298,97 дин), за кп.бр. ../12 – 25% (4.363.566,90 дин) и за кп.бр. ../18 – 40% (2.814.102,32 дин).

Врховни суд налази да је нижестепеним решењима правилно одређена накнада за експроприсане непокретности у погледу умањења тржишне вредности (као за грађевинско земљиште) у висини утврђеној оценом налаза и мишљења судског вештака, те да на овако досуђену накнаду предлагач има право на законску затезну камату од 19.04.2024. године у смислу одредбе члана 277. Закона о облигационим односима. Тржишна вредност од 821,30 дин/м<sup>2</sup> одговара процени пореског органа, који је овлашћен за процену вредности експроприсаних непокретности (чл. 42. ст. 2 Закона о експропријацији). У складу са чл. 53 ст. 1 истог закона, накнада за службеност одговара разлици између тржишне вредности земљишта без терета и вредности након успостављања службености, што је вештак правилно утврдио за сваку парцелу.

Противник предлагача није понудио доказе који би указивали на другачију процену умањења вредности. Стога је правилна одлука нижестепених судова да обавезу противника предлагача на исплату износа умањења тржишне вредности за сваку парцелу, са законском затезном каматом од дана доношења решења.

У делу који се односи на накнаду штете на огради и штете на засаду лешника у складу налазом и мишљењем вештака пољопривредне и грађевинске струке, Врховни суд налази да су нижестепени судови и у овом делу правилно утврдили висину накнаде, будући да странке на те налазе нису имале примедби.

Како су све побијане одлуке првостепеног суда донете правилном применом материјалног права, жалбени наводи противника предлагача оцењују се као неосновани.

На основу изнетог, Врховни суд је, на основу члана 414. став 1. у вези са чланом 420. став 6. ЗПП и чланом 30. став 2. ЗВП, одлучио као у изреци.

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

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