



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4714/2025
05.12.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Радославе Мађаров, Драгане Бољевић, Бранислава Босиљковића и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Биљана Благојевић, адвокат из ..., против туженог Јавног комуналног предузећа „Медиана“ са седиштем у Нишу, кога заступа пуномоћник Милош Стевановић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4643/23 од 16.10.2024. године, у седници одржаној 05.12.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4643/23 од 16.10.2024. године, као изузетно дозвољеној.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 4643/23 од 16.10.2024. године и пресуда Основног суда у Нишу П 16513/2021 од 24.12.2022. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду, на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 4643/23 до 16.10.2024. године, одбијена је, као неоснована, жалба туженог Јавног комуналног предузећа „Медиана“ Ниш и потврђена пресуда Основног суда у Нишу П 16513/2021 од 24.11.2022. године којом је обавезан тужени ЈКП „Медиана“ Ниш да тужиоцу АА из ..., на име накнаде штете због умањења тржишне вредности $\frac{1}{2}$ кп.бр. .. укупне површине 2009 м2 уписане у листу непокретности број .. КО ... као њива пете класе, пољоприврено земљиште, исплати износ од 1.813.122,00 динара са законском затезном каматом почев од 24.11.2022. године до исплате и на име трошкова парничног поступка износ од 205.982,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права, с тим што је предложио да се о ревизији одлучује као посебној, у смислу члана 404. Закона о парничном поступку.

Чланом 404. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11...10/23) прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права. У конкретном случају спорно је право

тужиоца на накнду штете због умањења тржишне вредности његове непокретности која се налази у близини депоније у Нишу. Врховни суд сматра да постоји општи интерес и потреба уједначавања судске праксе у вези са наведним правним питањем и да су испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији туженог. Зато је и одлучено као у ставу првом изреке, на основу члана 404. став 2. ЗПП.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП и оценио да је ревизија туженог основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на који ревизијски суд пази по службеној дужности.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да је тужилац сувласник са $\frac{1}{2}$ идеалног дела кп.бр. .. у КО ..., укупне површине 2009 м², по структури пољопривредно земљиште, воћњак 1. класе. Парцела се налази у непосредној близини градске депоније, где долази до таложења штетних материја и поремећаја еколошког система, те се од 1980. године, када је дошло до пожара на депонији и када је изгорео виноград и воћњак на парцели, парцеле не обрађују, због чега тужилац трпи штету у виду умањења тржишне вредности парцеле. Према налазу вештака пољопривредне струке спорна парцела се у односу на неуређено сметлиште налази са источне стране и удаљено је од обода сметлишта 270м, а од баре са мутном водом 100 м. Парцела је зарасла у вишегодишњи коров, трње, шибље и багрем и не обрађује се више од 30 година. До парцеле се раније долазило атарским путем који пролази целом дужином кроз неуређено сметлиште – депонију, а тужени је оградио неуређено сметлиште бодљикавом жицом, између ограде и парцеле се налази бара са одцедном мутном водом. Тужилац не може регуларним путем да дође до своје парцеле, а током увиђаја вештака се осећао непријатан мирис са неуређеног сметлишта. Вештак сматра да постоји узрочно последична веза између процеса на депонији и парцеле тужиоца, јер на парцели долази до контаминације и акумулације токсичних супстанци. С обзиром на локацију парцеле и бонитета земљишта вештак је утврдио да је тржишна вредност парцеле 1.900,00 динара по 1м², а да је тржишна вредност парцеле умањена за 95% што износи 1.805,00 динара по м², па је штета коју тужилац трпи због наведеног умањења 1.813.122,00 динара, имајући у виду да је тужилац сувласник са $\frac{1}{2}$ на наведеној парцели.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање нижестепени судови су закључили да је тужбени захтев основан, применом члана 42. став 2. у вези чланова 3, 4. и 5. став 1. Закона о основама својинско правних односа, те чланова 154, 173, 174. и 184. Закона о облигационим односима, јер је тужилац онемогућен да користи своју парцелу, то право тужиоца ускраћено је и за убудуће, те да постоји узрочно последична веза између радњи туженог односно између процеса на депонији и парцеле тужиоца, услед имисије штетних материја са депоније и њиховим ширењем на парцелу тужиоца.

За сада се овако становиште нижестепених судова не може прихватити, јер због погрешне примене материјалног права чињенично стање није потпуно утврђено, на шта се у ревизији туженог основано указује.

Основано се у ревизији указује да је тужени у поступку предложио вештачење од стране Института за ратарство и повртарство у Новом Саду на околност могућности обрађивања тужиоцеве парцеле, у смислу узорковања земљишта и лабораторијске анализе постојања штетних материја у земљишту, као и њихове концентрације, на основу чега би се поуздано утврдило да ли је спорно земљиште подобно за пољопривредну производњу одређених биљних култура, а првостепени суд је сматрао да је налазом и мишљењем вештака пољопривредне струке довољно

расправљена чињеница могућности односно немогућности обраде парцеле тужиоца, због чега је неправилно одбио извођење овог доказа. При томе, Врховни суд указује да је наведено вештачење израђено од стране вештака пољопривредне струке појединца који није стручан за област процене тржишне вредности непокретности. Вештачење умањења тржишне вредности непокретности треба да изврши вештак економске струке или вештак који је лиценциран за утврђивање тржишне вредности непокретности. Налаз вештака је приложен уз тужбу, што значи да је извршен на захтев тужиоца, суд није ни излазио на лице места, што је иначе предложено у поступку, већ је вештак на предлог тужиоца, пре покретања поступка, сам изашао на лице места.

Пошто правилност примене материјалног права није могла бити испитана јер нижестепени судови нису потпуно утврдили чињенично стање у погледу могућности обраде пољопривредног земљишта – спорне парцеле тужиоца, а потом и степена умањења тржишне вредности те непокретности, ревизија туженог је усвојена и нижестепене пресуде укинуге.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по примедбама из овог решења, поново оценити основаност предлога туженог за вештачење могућности обраде пољопривредног земљишта од стране Института за ратарство и повртарство из Новог Сада, а од које чињенице зависи и умањење тржишне вредности тужиоцеве парцеле, о чему треба да се изјасни вештак одговарајуће струке.

Пошто поступи по наведеним примедбама првостепени суд ће поново одлучити о тужбеном захтеву.

Одлука о трошковима поступка зависи од коначног успеха странака у спору, због чега су побијане пресуде укинуге и у делу одлуке о трошковима поступка.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци решења, на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић