



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 5501/2025  
13.02.2026. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Радославе Мађаров, Ирене Вуковић, Драгане Маринковић и Драгане Бољевић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., кога заступа пуномоћник Марко Минић, адвокат из ..., против противника предлагача „Коридори Србије“ доо Београд, ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Крушевцу Гж 982/24 од 07.11.2024. године, у седници одржаној 13.02.2026. године, донео је

### РЕШЕЊЕ

**ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Крушевцу Гж 982/24 од 07.11.2024. године, као изузетно дозвољеној.

**УКИДАЈУ СЕ** решење Вишег суда у Крушевцу Гж 982/24 од 07.11.2024. године и решење Основног суда у Крушевцу Р1 65/21 од 02.10.2023. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

### Образложење

Решењем Основног суда у Крушевцу Р1 65/21 од 02.10.2023. године утврђена је накнада за изузето грађевинско земљиште уписано у лист непокретности бр. .. КО ... и то део кп.бр. .. у површини од 3а 24 м2 у износу од 127.000,00 динара, као и на име трошкова орања и стајског ђубрива у износу од 2.319,84 динара, обавезан противник предлагача – крајњи корисник „Коридори Србије“ доо Београд да АА из ... на име накнаде за предметну парцелу ближе описану у ставу првом изреке решења, исплати укупан износ од 127.000,00 динара, као и на име трошкова орања и стајског ђубрива износ од 2.319,84 динара, као и да му накнади ван парничне трошкове у износу од 208.500,00 динара.

Решењем Вишег суда у Крушевцу Гж 982/24 од 07.11.2024. године одбијене су, као неосноване жалбе предлагача и противника предлагача и потврђено решење Основног суда у Крушевцу Р1 65/21 од 02.10.2023. године и одбијен, као неоснован, захтев предлагача за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену предлагач је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права са

предлогом да се о ревизији одлучи 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 (посебна ревизија). О дозвољености и основаности ревизије из става 1. овог члана одлучује Врховни суд у већу од пет судија.

Врховни суд је оценио да су испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији предлагача, ради уједначавања судске праксе.

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

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

Из утврђеног чињеничног стања произлази да је решењем Одељења за комунално - стамбене и имовинско-правне послове Градске управе Града Крушевца од 20.01.2021. године извршена експропријација непокретности, у потпуности, уз накнаду ради изградње дела аутопута Е-761 Појате-Прељина деоница Крушевац- Адрани, у корист Републике Србије – крајњем кориснику „Коридори Србије“ доо Београд, сагласно јавном интересу за експропријацију, односно административни пренос непокретности, и то дела кп. .. у површини од 3а 24м2, уписане у ЛН .. КО ..., а чији је власник била предлагач ББ из ..., која је током поступка преминула, а коју је наследио и преузео овај поступак син АА из ... . Пред органом управе није постигнут споразум о одређивању накнаде за експроприсану непокретност због чега су списи предмета достављени Основном суду у Крушевцу ради одређивања накнаде.

Пореска управа је у свом извештају од 25.10.2021. године навела да цена по 1м2 за наведену парцелу износи 200,00 динара. С обзиром да је предлагач имао примедбе на дати извештај Пореске управе изведен је доказ вештачењем од стране вештака грађевинске струке који је утврдио висину тржишне цене наведене парцеле у износу од 391,00 динара по 1м2, укупно 127.000,00 динара. Процена вештака је извршена за парцелу као грађевинско земљиште јер је обухваћена просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора аутопута Е 761, деоница пута Појате-Прељина. Предлагач и противник предлагача су оспорили и основни и допунски налаз вештака и предложили да суд одреди ново вештачење. Међутим, првостепени суд је налаз и мишење вештака грађевинске струке у свему прихватио и одбио предлог странака да се обави ново вештачење, сматрајући да процена тржишне вредности овог вештака представља свеобухватну и системску анализу критеријума на основу којих је процењена тржишна вредност експроприсаних непокретности. Овакво становиште првостепеног суда прихватио је и другостепени суд оцењујући да је првостепени суд правилно одредио висину новчане накнаде за експроприсано земљиште према налазу вештака грађевинске струке, применом члана 42. Закона о експропријацији, одређујући

накнаду према тржишној вредности грађевинског земљишта, а не пољопривредног земљишта, код неспорне чињенице да је експропријација овог земљишта намењена да се на њему изгради коридор аутопута Е 761 деоница Појате – Прелјина.

Врховни суд сматра да се основано ревизијом предлагача указује да због погрешне примене материјалног права чињенично стање није потпуно утврђено.

Одредбом члана 41. став 2. Закона о експропријацији прописано је да се висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује према тржишној цени, према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у време доношења првостепене одлуке о накнади. Одредбом члана 42. став 1. истог Закона, прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређују у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано, док је ставом 2. одређено да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза за пренос апсолутних права на непокретности. Међутим, није искључена могућност да се на околност висине тржишне накнаде одреди вештачење или изведу други предложени докази.

Основано се ревизијом предлагача указује да нижестепени судови нису поуздано утврдили тржишну вредност спорне непокретности, те да су неосновано одбили предлог за извођење доказа вештачењем од стране другог вештака грађевинске струке, па се због непотпуно утврђеног чињеничног стања правилност примене материјалног права не може испитати.

Из налаза и мишљења вештака грађевинске струке произлази да је утврђена просечна вредност, коју су нижестепени судови прихватили, а не тржишна вредност спорне непокретности. Становиште нижестепених судова о досуђивању висине накнаде за експроприсану непокретност на основу утврђене просечне цене се не може прихватити. У том смислу се основано у ревизији указује на понуде и тржишне цене непокретности које су такође експроприсане за исту намену у другим катастарским општинама, које су суседне са КО ... у којој се налази спорна непокретност. Нижестепени судови су били дужни да поуздано утврде тржишну вредност спорне непокретности и да саслушањем вештака или одређивањем другог вештака разјасне све околности од којих зависи утврђивање тржишне вредности непокретности, а нарочито велику разлику у погледу процењене тржишне вредности по 1м<sup>2</sup> спорне парцеле и других парцела које се помињу у ревизији.

Наиме, у погледу утврђивања тржишне вредности земљишта суд треба најпре да утврди који параметри опредељују његову вредност и да оцени параметре које вештак наводи у свом налазу, да процени да ли су ти параметри довољни да се на основу њих може са правилношћу утврдити тржишна цена или је потребно узети у обзир и додатне параметре као што су локација, тренутна инфраструктурна опремљеност, пристуност понуде и тражње на конкурентном тржишту по редовним околностима, у контексту слободне продаје између заинтересованих лица, као и висину тржишне вредности непокретности у окружењу за које је утврђивана вредност ради исплате накнаде за експропријацију.

Нижестепени судови нису правилно утврдили висину накнаде за експроприсану непокретност, па ревизија предлагача морала бити усвојена и нижестепене пресуде укинуге.

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду наведене примедбе, поступити по њима и извести све потребне доказе ради правилног утврђивања висине вредности експроприсане парцеле, након чега ће донети правилну и закониту одлуку.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци решења, на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку у вези члана 420. став 6. ЗПП и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

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

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић