



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 3186/2017**  
**27.04.2018. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића, Катарине Манојловић Андрић, Божидара Вујичића и Добриле Страјине, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ... против противника предлагача Града Београда, којег заступа Градско правобранилаштво из Београда, ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сомбору Гж 858/17 од 17.07.2017. године, у седници већа одржаној дана 27.04.2018. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о посебној ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сомбору Гж 858/17 од 17.07.2017. године.

**УКИДАЈУ СЕ** решење Вишег суда у Сомбору Гж 858/17 од 17.07.2017. године и решење Другог основног суда у Београду Р1 218/15 од 22.03.2016. године и предмет враћа првостепеном суду на поновни поступак.

**Образложење**

Решењем Другог основног суда у Београду Р1 218/15 од 22.03.2016. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за пољопривредно земљиште - катастарску парцелу .../... КО ... површине 2594 м<sup>2</sup>, експроприсану правноснажним решењем Градске Општине Гроцка, Одељења за општу управу и имовинскоправне послове бр. ...-/.../2015 од 18.03.2015. године у корист Града Београда ради изградње постројења за управљање отпадом, санације и проширења депоније „Винча“, и обавезан противник предлагача Град Београд да исплати предлагачу АА износ од 4.150.400,00 динара са законском затезном каматом од дана пресуђења па до исплате у року од 15 дана од дана пријема решења и под претњом принудног извршења. Ставом другим изреке, обавезан је противник предлагача да на име трошкова поступка исплати предлагачу износ од 15.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема решења а под претњом принудног извршења.

Решењем Вишег суда у Сомбору Гж 858/17 од 17.07.2017. године обијена је жалба противника предлагача и потврђено решење Другог основног суда у Београду Р1 218/15 од 22.03.2016. године.

Против правноснажног решења донетог у другом степену противник предлагача је, са позивом на одредбу члана 404. Закона о парничном поступку (ЗПП), благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права. Означена одредба Закона о парничном поступку сходно се примењује у ванпарничном поступку одређивања накнаде за експроприсану непокретност, на основу члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку (ЗВП).

У конкретном случају, по оцени Врховног касационог суда, постоји потреба за одлучивањем о посебној ревизији противника предлагача ради уједначавања судске праксе у погледу питања о статусу земљишта, меродавном за одлучивање о накнади, и начину одређивања њене висине, као и ради тумачења права у погледу означених спорних правних питања.

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

Одлучујући о изјављеној ревизији, у смислу члана 408. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија противника предлагача основана.

Према утврђеном чињеничном стању, предлагач је власница катастарске парцеле .../... која је уписана у лист непокретности бр. ... КО ..., као пољопривредно земљиште - њива IV класе, површине 25 ари 94 м<sup>2</sup>. Правноснажним решењем органа упаве Градске Општине Гроцка бр. ...-.../2015 од 18.03.2015. године означена парцела је експроприсана уз накнаду у корист противника предлагача ради изградње постројења за управљање отпадом, санације и проширења депоније „Винча“. Пореска управа - Филијала Гроцка је вредност експроприсаног земљишта проценила на 259.400,00 динара, односно на 100 динара по једном м<sup>2</sup>. Решењем Секретаријата за финансије Градске управе Града Београда бр. ...-.../2014 од 28.11.2014. године, утврђени су износи просечне цене једног метра квадратног одговарајућих непокретности на територији Града Београда ради утврђивања пореза на имовину за 2015. годину. По том решењу просечна вредност 1м<sup>2</sup> грађевинског земљишта у VI зони износи 1.600,00 динара, а пољопривредног земљишта 140,00 динара. Вештачењем је вредност 1м<sup>2</sup> експроприсаног земљишта утврђено у износу од 1.600,00 динара по 1м<sup>2</sup>, на основу чињенице да је земљиште у катастарском оперативном категорирано као грађевинско земљиште и да се КО Винча налази у VI зони земљишта на територији Града Београда.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су висину новчане накнаде за експроприсано земљиште одредили по налазу вештака, применом чланова 41. став 2. и 42. Закона о експропријацији.

Међутим, основано се изјављеном ревизијом противника предлагача указује на погрешну примену материјалног права, због чега чињенично стање није у потпуности и правилно утврђено.

У поступку одређивања накнаде за експроприсану непокретност суд по службеној дужности поступа по правноснажном решењу о експропријацији и зато је тим решењем везан. Правноснажним решењем од 18.03.2015. године спорна парцела је експроприсана као пољопривредно земљиште - њива IV класе, па се зато и накнада одређује за пољопривредно земљиште, а накнадна промена његове намене нема утицаја на судски поступак одређивања накнаде.

У овом случају, нижестепени судови су одредили накнаду за експроприсану парцелу као грађевинско земљиште, због чега су њихова решења морала бити укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак.

У поновном поступку првостепени суд ће новчану накнаду за експроприсану парцелу одредити као за пољопривредно земљиште, у складу са одредбом члана 42. Закона о експропријацији. Наведеном одредбом је прописано да се накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује у новцу, према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије одређено, и да процену тржишне цене врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретности. При том ће водити рачуна о томе да процена тржишне вредности непокретности коју даје пореска управа мора бити образложена, а не паушална. То значи да се у извештају који доставља тај орган морају навести критеријуми и мерила на основу којих је утврђена цена земљишта по 1м<sup>2</sup>, да ли је упоређивање вршено на основу продајних цена из уговора о промету других непокретности у месту где се налази и експроприсана непокретност, а ако у том месту није било промета да ли је анализиран промет земљишта у суседном месту. Образложење процене је нужно зато што се странкама мора дати могућност да уложе примедбе на процену, али и суду да изврши анализу тржишне вредности, јер би у супротном пореска управа преузела надлежност суда да одређује накнаду за експроприсано земљиште.

Пошто је одредбом члана 41. став 2. Закона о експропријацији прописано да се тржишна цена земљишта утврђује према ценама у време одлучивања, првостепени суд ће у поновном поступку затражити од пореске управе нови образложени извештај о тржишној цени експроприсане парцеле као пољопривредног земљишта, а изузетно, ако се на тај начин не може утврдити тржишна цена таквог земљишта, може у том циљу извести доказ вештачењем тржишне вредности.

Из наведених разлога, на основу члана 416. став 2. и 420. став 6. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП, одлучено је као у другом ставу изреке.

**Председник већа - судија  
Бранислава Апостоловић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић