



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
Рев 9227/2022  
14.12.2022. године  
Београд

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Срђан Алексић, адвокат из ..., против противника предлагача ЈП „Путеви Србије“, Београд, којег у ревизијском поступку заступа пуномоћник Бранислав Поповац, адвокат из ..., ради накнаде за експроприсане непокретности, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Ваљеву Гж 900/22 од 07.04.2022. године, у седници одржаној дана 14.12.2022. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Ваљеву Гж 900/22 од 07.04.2022. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев предлагача за накнаду трошкова одговора на ревизију.

**Образложење**

Решењем Основног суда у Ваљеву Р1 2/21 од 12.01.2022. године, одређена је новчана накнада за експроприсано земљиште и то за кат. парцелу бр. .. КО ..., површине 0.04.34 ха КО ... у износу од 520.800,00 динара, на име грађевинских објеката и припадака на овој кат. парцели: стругара, шупа, зидани нужник и припадци (дворишна чесма, асфалтни плато, жичана ограда и септичка јама) у износу од 5.692.036,00 динара, и на име биљних култура на овој кат. парцели у износу од 44.250,00 динара, власништво предлагача, коме је право на новчану накнаду признато решењем Градске управе Града Ваљева – Одељење за имовинске послове и општу управу бр.465-234/20-08 од 10.11.2020. године. Ставом другим изреке, противник предлагача је обавезан да предлагачу на име накнаде за експроприсану кат. парцелу .. КО ... описане површине исплати износ од 520.800,00 динара, са законском затезном каматом од дана доношења решења па до исплате. Ставом трећим изреке, противник предлагача је обавезан да предлагачу на име накнаде за експроприсане грађевинске објекте и припатке на наведеној кат. парцели исплати износ од укупно 5.692.036,00 динара са законском затезном каматом од дана доношења решења па до исплате. Ставом четвртим изреке, противник предлагача је обавезан да предлагачу на име накнаде за биљне културе на наведеној кат. парцели исплати износ од 44.250,00 динара са законском затезном каматом од дана доношења

решења па до исплате. Ставом петим изреке, противник предлагача је обавезан да предлагачу на име накнаде трошкова овог поступка исплати 375.000,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности тог решења па до исплате.

Решењем Вишег суда у Ваљево Гж 900/22 од 07.04.2022. године одбијена је као неоснована жалба противника предлагача, па је потврђено наведено првостепено решење, а одлучено да се трошкови другостепеног поступка не досуђују.

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

Предлагач је поднео одговор на ревизију, захтевајући накнаду трошкова овог одговора.

Испитујући правилност побијаног решења, на основу члана 408. ЗПП („Сл. гласник РС“ бр.72/11...18/20) у вези члана 420. став 6. ЗПП и члана 30. став 2. ЗВП, Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана.

Доношењем побијаног решења није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, правоснажним решењем Градске управе Града Ваљево – Одељења за имовинске послове и општу управу бр.465-234/2020-08 од 10.11.2020. године, предлагачу је експроприсана кат. парцела бр. .. површине 0.04.34 ха уписана у ЛН број .. КО ... као ливада друге класе, на којој је он власник, са грађевинским објектима и засадама који се на њој налазе, а ради изградње државног пута 1Б реда бр.27 Лозница – Ваљево – Лазаревац, деоница Иверак – Лајковац (веза са аутопутем Е 763 Београд – Јужни Јадран, деоница Београд – Пожега) а на основу решења Владе РС од 28.05.2020. године којим је утврђен јавни интерес за експропријацију, административни пренос и непотпуну експропријацију непокретности у складу са Просторним планом подручја за посебне намене као објекат од посебног значаја за Републику Србију. Пред надлежним органом управе није постигнут споразум о одређивању припадајуће новчане накнаде за експроприсане непокретности, с тим што је у том поступку утврђена висина накнаде за биљне засаде на кат. парцели бр. .. у износу од укупно 44.250,00 динара, на основу налаза и мишљења Градског завода за вештачење који је прихваћен од стране учесника овог ванпарничног поступка.

Према извештају Пореске управе - Одељења Ваљево, процењена тржишна вредност наведене кат. парцеле бр. .. као пољопривредног земљишта износи 400,00 динара по 1 м<sup>2</sup>. Процењена тржишна вредност исте третиране као грађевинско земљиште, дата на основу основице за утврђивање пореза на пренос апсолутних права из правоснажних решења ове Пореске управе износи 1.000,00 динара по 1 м<sup>2</sup>. На основу налаза и мишљења судског вештака геодетске струке утврђено је да је кат. парцела бр. .. КО ... површине 0.04.34 ха припала појасу експропријације у поступку реализације пројекта изградње државног пута првог Б реда број 27 Лозница – Ваљево – Лазаревац. На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке од 01.06.2021. године и његовог изјашњења на расправи, утврђено је да тржишна вредност експроприсане кат. парцеле као грађевинског земљишта износи 1.200,00 динара по 1 м<sup>2</sup>, што за наведену површину одговара новчаној накнади у износу од 520.800,00 динара. При утврђивању ове тржишне вредности, судски вештак је имао у виду да је наведена кат. парцела приведена намени и да је у њеној непосредној близини изведена инфраструктура, те да се тржишна цена таквог земљишта у истом реону креће и до 1.811,77 динара по 1 м<sup>2</sup> (по доступним подацима РГЗ-а) али да је он проценио

реалну тржишну цену. На основу његовог налаза и мишљења такође је утврђена вредност грађевинских објеката и припадака на наведеној експроприсаној катастарској парцели и то да: грађевинска вредност стругаре износи 6.686.400,00 динара, а тржишна вредност исте 4.776.000,00 динара, грађевинска вредност дашчане шупе износи 304.380,00 динара, тржишна вредност 60.876,00 динара, грађевинска вредност зиданог нужника износи 43.680,00 динара, а њена тржишна вредност 32.760,00 динара, грађевинска вредност дворишне чесме износи 24.000,00 динара, а тржишна вредност 18.000,00 динара, грађевинска вредност асфалтног платоа износи 756.000,00 динара, тржишна вредност 630.000,00 динара, грађевинска вредност жичане ограде износи 168.000,00 динара, а тржишна вредност 134.400,00 динара, грађевинска вредност септичке јаме износи 50.000,00 динара а тржишна вредност 40.000,00 динара. На основу истог, утврђено је да укупна грађевинска вредност наведених објеката и припадака износи 8.032.460,00 динара а укупна тржишна вредност истих износи 5.692.036,00 динара.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је противник предлагача као корисник експропријације у обавези да предлагачу исплати одговарајуће новчане накнаде и то за биљне културе у износу утврђеном налазом и мишљењем Градског завода за вештачење и тржишну вредност експроприсане кат. парцеле и експроприсаних грађевинских објеката и припадака које се на овој парцели налазе, у износима утврђеним на основу налаза и мишљења судског вештака према тржишној вредности истих у висини која није оспорена. Притом су имали у виду да се у погледу висине накнаде за катастарску парцелу користио компаративном методом узимајући у обзир све релевантне параметре и корективне факторе, а с обзиром да Пореска управа врши само процену тржишне вредности.

Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр.53/95... 20/09 и 55/13) прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије прописано. Ставом 2. истог члана, прописано је да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима. 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, односно у време доношења првостепене одлуке о накнади. Сагласно наведеном, процену тржишне цене даје орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на промет непокретности, односно Пореска управа. Међутим, висина тржишне вредности експроприсаних непокретности може се утврдити и на основу налаза и мишљења судског вештака, јер одредбе овог закона то не искључују, који приликом утврђивања узима у обзир све релевантне параметре и корективне факторе.

Своје становиште о томе да се накнада за експроприсане кат. парцеле утврђује у складу са стварним статусом тог земљишта као грађевинског земљишта (а не као пољопривредног како су исте уписане у катастру непокретности) нижестепени судови су засновали на чињеници да су ступањем на снагу Просторног плана подручја посебне намене државног пута првог реда број 27 (описане деонице) на основу цитиране Уредбе која је ступила на снагу дана 15.01.2020. године, што значи пре експропријације (на основу правноснажног решења надлежног органа управе Општине Ваљево од 17.09.2020. године) ове катастарске парцеле промениле намену и постале грађевинско земљиште на

основу члана 82. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09...83/18) без обзира што та промена намене и статуса земљишта није проведена у катастру. Према овој законској одредби која регулише појам грађевинског земљишта, то је земљиште које је одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Одредбом члана 83. став 2. истог закона прописано је да ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права. Из одредбе члана 88. овог закона произлази да у случају када се планским документом промени намена пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, да је орган надлежан за доношење планског документа дужан да у року од 15 дана од дана ступања на снагу тог документа, органу надлежном за послове државног премера и катастра достави акт који садржи опис катастарских парцела којима је промењена намена.

Применом наведеног материјалног права нижестепени судови су закључили да су надлежни органи пропустили да изврше пренамену експроприсаног земљишта у катастру непокретности из статуса пољопривредног у грађевинско земљиште, али да без обзира на то, њихов власник (овде предлагач) има право на одговарајућу новчану накнаду према стварном статусу овог земљишта у време експропријације.

Врховни касациони суд у потпуности прихвата изложено правно становиште нижестепених судова јер је засновано на правилној примени материјалног права. Осим тога, чланом 11. Закона о планирању и изградњи је прописано да су плански документи просторни и урбанистички планови, а да су просторни планови поред осталог и просторни план подручја посебне намене. У члану 2. истог закона, намена земљишта је дефинисана као начин коришћења земљишта одређен планским документом, па из ових законских одредби произлази да Просторни план подручја посебне намене државног пута првог реда 1Б, бр.27 Лозница – Ваљево – Лазаревац, деоница Иверак – Лајковац (веза са Аутопутем Е 763) има карактер планског документа. Тачком 3.1 наведене Уредбе о утврђивању просторног плана, подручја посебне намене државног пута 1Б бр.27 предвиђено је да се истом формирају грађевинске парцеле јавне намене за изградњу деоница државног пута, раскрсница и пратећих садржаја. Следом изложеног, а имајући у виду да је одредбом члана 82. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09...83/18) грађевинско земљиште дефинисано као земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, наведено земљиште је по сили закона постало грађевинско земљиште. Ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права (члан 83. став 2).

У погледу промене статуса земљишта у катастру (осим обавезе доносиоца планског документа) и надлежни орган управе Града Ваљева су били дужни да у смислу члана 117. став 1. Закона о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“, бр.72/2009...27/2018) поднесу захтев (у року од 30 дана од настанка промене) за спровођење промене служби за

кататстар непокретности. Прикупљање података о насталим променама на непокретностима обавља геодетски орган у смислу члана 115. став 1. истог закона, што у конкретном случају није учињено.

Тачни су ревизијски наводи противника предлагача да се новчана накнада за експроприсано земљиште одређује према врсти (статусу) земљишта у време доношења правноснажног решења о експропријацији. Међутим, исти нису од значаја за правилност побијане одлуке јер овде није реч о накнадној промени статуса земљишта, већ о томе да је пре правноснажног решења о експропријацији промењен статус земљишта ступањем на снагу планског документа (који га је одредио као грађевинско земљиште), због чега је новчана накнада правилно одређена у складу са стварним статусом, без обзира што та промена није спроведена и евидентирана у катастру.

У том смислу су без значаја одредбе Закона о пољопривредном земљишту које дефинишу појам пољопривредног земљишта и забрану коришћења истог у друге сврхе.

Како трошкови одговора на ревизију не представљају трошкове потребне ради вођења парнице то је о њима одлучено на основу члана 154. став 1. ЗПП.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу првом изреке на основу члана 414. став 1. у вези члана 420. став 6. ЗПП, а сходно члану 30. став 2. ЗВП-а.

**Председник већа – судија  
Звездана Лутовац,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић