



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 18565/2022**  
**24.01.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Рајковић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Београда и крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Београд, чији је заједнички заступник Градско правобранилаштво Града Београда, ради одређивања накнаде за експроприсано земљиште, одлучујући о ревизијама противника предлагача и крајњег корисника изјављеним против решења Вишег суда у Београду Гж 25361/21 од 07.07.2022. године, у седници одржаној дана 24.01.2024. године, донео је

### **РЕШЕЊЕ**

**ОДБИЈАЈУ СЕ**, као неосноване, ревизије противника предлагача и крајњег корисника изјављене против решења Вишег суда у Београду Гж 25361/21 од 07.07.2022. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев предлагача за накнаду трошкова ревизијског поступка.

### **Образложење**

Решењем Вишег суда у Београду Гж 25361/21 од 07.07.2022. године, ставом првим изреке, одбијене су жалбе противника предлагача и крајњег корисника и потврђено решење Другог основног суда у Београду Р1 93/21 од 12.05.2021. године, којим је одређена накнада за експроприсани удео од 4/20 дела у власништву пок. ББ на непокретностима: кп бр. ..., ливада 5. класе, површине 906 м<sup>2</sup>, кп бр. ..., ливада 5. класе, површине 836 м<sup>2</sup> и кп бр. ..., ливада 5. класе, површине 103 м<sup>2</sup>, све уписане у ЛН број .. КО ..., решењем Градске општине Гроцка, Одељење за општу управу и имовинско-правне послове I-12 број 465-323/14 од 18.03.2015. године, у корист Града Београда за потребе Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Ј.П. Београд, ради изградње саобраћајнице, у износу од 8.143.461,00 динара и обавезан крајњи корисник Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП из Београда да предлагачу АА, као правном следбенику сада пок. ББ, на име накнаде за 4/20 сувласничког удела на експроприсаним парцелама исплати наведени износ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и накнади трошкове ванпарничног поступка у износу од 858.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности решења до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је захтев предлагача за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, противник предлагача и крајњи корисник су благовремено изјавили ревизије због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Предлагач је благовремено поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану одлуку применом члана 408. у вези са чланом 420. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23), у вези са чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је оценио да су ревизије неосноване.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревизијама се одређено не указује на друге повреде поступка због којих се овај правни лек може изјавити, применом члана 407. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Владе Републике Србије од 27.11.2014. године је утврђен јавни интерес за експропријацију и правноснажним решењем Градске општине Гроцка Одељење за општу управу и имовинско-правне послове I-12 број 465-323/2014 од 18.03.2015. године експроприсане су уз накнаду у корист Града Београда за потребе Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу ЈП Београд, ради изградње саобраћајнице, кп бр. .. ливада 5. класе површине 906 м<sup>2</sup>, кп бр. .. ливада 5. класе површине 836 м<sup>2</sup> и кп бр. .. ливада 5. класе површине 103 м<sup>2</sup>, све уписане у ЛН број .. КО ..., сувласништво са уделом од 4/20 дела сада пок. ББ, чији је законски наследник унук АА по преминулом сину ВВ. Пред органом управе није постигнут споразум о висини накнаде, а у спроведеном ванпарничном поступку утврђена је тржишна вредност земљишта одузетог од претходника предлагача, према површини и одузетом сувласничком уделу, у износу од 8.143.461,00 динара. Утврђење о тржишној вредности одузетог земљишта је засновано на вештачењу. У току поступка прибављана је процена Пореске управе у више наврата, али процена са исказаном тржишном вредношћу код које су као парификати коришћене парцеле које су прометоване 2016. године, 2017. године и 2018. године, није прихваћена, већ је као свеобухватнија прихваћена процена дата од стране судског вештака Велимира Алексића у допунском налазу и мишљењу од 23.02.2021. године, до које је вештак дошао сагледавањем стања утврђеног изласком на лице места, упоредних података и увидом у промет непокретности на званичном сајту РГЗ, узимањем у обзир релевантних фактора од утицаја на процену тржишне вредности, укључујући то да се предметне парцеле налазе у грађевинском реону, граниче са коридором аутопута, налазе у најужој зони „Икеа Србија“ доо Београд на којем потесу потражња за земљиштем велика и тржишна вредност непокретности је у сталном порасту, као чињеницу да је према уговору овереном код Јавног бележника Драгине Дивац под бројем ОПУ 1928-2019 од 11.06.2019. године парцела бр. .. КО ..., у чији састав су ушле парцеле .., .. и .., које су овде биле предмет експропријације, продата по цени од 187,06 евра по м<sup>2</sup>, односно 22.069,00 динара по м<sup>2</sup>, што примењено на површину и удео претходника предлагача износи 8.143.461,00 динара.

Код овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су усвојили захтев предлагача и применом одговарајућих одредаба Закона о експропријацији обавезали крајњег корисника да предлагачу на име накнаде за експроприсане непокретности за 4/20 сувласничког удела исплати износ од 8.143.461,00 динар (у

висини тржишне вредности према налазу и мишљењу вештака) са законском затезном каматом од 12.05.2021. године.

Врховни суд налази да су неосновани ревизијски наводи којима се указује на погрешну примену материјалног права.

Одредбом члана 41. став 2. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ број 53/95...106/16), 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 моменту доношења првостепене одлуке о накнади.

Према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади, тржишна вредност експроприсаног земљишта износила је 8.143.461,00 динара. Ово утврђење као релевантно прихваћено је од стране другостепеног суда. Разлози ревизијског оспоравања нису основани. Пре свега, неосновани су наводи да се у конкретном случају ради о пољопривредном земљишту, а не грађевинском земљишту. У овом случају, парцеле су експроприсане решењем надлежног органа од 18.03.2015. године, ради изградње саобраћајнице у складу са Планом детаљне регулације КО ..., а на основу решења Владе Републике Србије од 27.11.2014. године о утврђењу јавног интереса за експропријацију, основом чега су пре извршене експропријације постале грађевинско земљиште, како то правилно закључују нижестепени судови. У складу са законом, накнада за експроприсане непокретности одређује се према тржишној цени у време утврђивања висине накнаде, односно у време доношења одлуке о накнади. У поступку ради одређивања новчане накнаде која припада предлагачу, прибављена је процена коју 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. Неприхватљиво је схватање ревидената да је у конкретном случају меродавна процена Пореске управе. Пореска управа врши само процену вредности непокретности, што углавном представља најнижи износ накнаде за експроприсано земљиште, а не одређује њену тржишну цену на основу критеријума од којих зависи тржишна цена експроприсаног земљишта. У ситуацији када је Пореска управа као парификате користила податке о парцелама прометованим у ранијем периоду, а вештак процену тржишне вредности предметних непокретности дао на основу свеобухватнијег сагледавања стања и коришћењем новијих упоредних података, те и најприближнијег показатеља, као што је уговор о купопродаји од 11.06.2019. године за парцелу у чији састав су ушле експроприсане парцеле претходника предлагача, а који Пореска управа није имала у виду код давања своје процене, правилно је поступљено када је висина накнаде утврђена на основу тржишних критеријума за одузето земљиште према сврси за коју је експроприсано у време доношења одлуке о новчаној накнади.

По оцени Врховног суда, правилно је у овој правној ствари одлучено о накнади која припада предлагачу за експроприсане непокретности и да на утврђену накнаду предлагач има право на законску затезну камату од 12.05.2021. године у складу са чланом 277. Закона о облигационим односима.

Осталим наводима ревизија понављају се жалбени наводи који су оцењени од стране другостепеног суда, уз дате јасне и довољне разлоге, које овај суд прихвата,

због чега је непотребно детаљније образложење, сходно члану 414. став 2. ЗПП. При том, ревизијске наводе којима се оспорава оцена доказа и утврђено чињенично стање, Врховни суд не узима у разматрање, јер се ревизија из ових разлога не може изјавити према члану 407. ЗПП.

Правилна је и одлука о трошковима поступка, донета одговарајућом применом одредби члана 153. Закона о парничном поступку у вези са чланом 139. Закона о ванпарничном поступку.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци.

Како састав одговора на ревизију не представља трошак потребан за вођење овог поступка, то је одбијен захтев предлагача за накнаду трошкова ревизијског поступка, о чему је одлучено у ставу другом изреке решења, на основу члана 165. ЗПП.

**Председник већа - судија  
Јелица Бојанић Керкез с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**