



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 3573/2020**  
**21.01.2021. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Савић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда и крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу града Београда ЈП, Београд, ради одређивања накнаде, одлучујући о ревизији предлагача, изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 12238/18 од 28.11.2019. године, које је исправљено решењем истог суда од 14.01.2020. године, у седници одржаној 21.01.2021. године, донео је

### **РЕШЕЊЕ**

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење Вишег суда у Београду Гж 12238/18 од 28.11.2019. године, које је исправљено решењем истог суда од 14.01.2020. године, у ставу другом и четвртом изреке, тако што се одбијају као неосноване жалбе противника предлагача и крајњег корисника и потврђује решење Првог основног суда у Београду Р1 326/16 од 19.04.2018. године у делу става првог изреке за износ од још 8.602.480,00 динара са законском затезном каматом почев од 19.04.2018. године до исплате и у делу одлуке о законској затезној камати на (досуђених) 750.080,00 динара и то за период почев од 19.04.2018. године до 27.11.2019. године, те у делу става другог изреке за износ од још 309.375,00 динара.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** крајњи корисници Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда ЈП, Београд да предлагачу АА из ... на име накнаде трошкова поступка по ревизији исплати 255.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема решења.

### **Образложење**

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 326/16 од 19.04.2018. године, ставом првим изреке одређена је накнада за експроприсану непокретност и то кат. парц. бр. ..., укупне површине 2344 м<sup>2</sup>, уписане у ЛН бр. ... КО ..., па је обавезан крајњи корисник да предлагачу на име накнаде за наведено експроприсано земљиште исплати 9.352.560,00 динара са законском затезном каматом почев од 19.04.2018. године као дана доношења овог решења, па до коначне исплате. Ставом другим изреке обавезан је крајњи корисник да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка од 528.000,00 динара. Ставом трећим изреке одбијен је захтев Градске општине Палилула за накнаду трошкова.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 12238/18 од 28.11.2019. године, које је исправљено решењем истог суда од 14.01.2020. године, ставом првим изреке одбијене су жалбе противника предлагача и крајњег корисника и потврђено је првостепено решење у делу става првог изреке којим је одређена накнада за експроприсано земљиште и то на кат.парц. бр. ..., укупне површине 2344 м<sup>2</sup>, уписана у ЛН бр. ... КО ... и у делу којим је крајњи корисник обавезан да предлагачу на име накнаде за експроприсано земљиште на кат.парц. бр. ..., укупне површине 2344 м<sup>2</sup> уписано у ЛН бр. ... КО ... плати 750.080,00 динара са законском затезном каматом од 28.11.2019. године до исплате. Ставом другим изреке преиначено је првостепено решење у преосталом делу става првог изреке, па је одбијен захтев предлагача којим је тражио да се обавезе крајњи корисник да предлагачу на име накнаде за експроприсано земљиште ближе наведено у овом ставу изреке плати још 8.602.480,00 динара са законском затезном каматом од 19.04.2018. године и у делу да крајњи корисник предлагачу плати законску затезну камату на досуђених 750.080,00 динара за период од 19.04.2018. године до 28.11.2019. године. Ставом трећим изреке одбијена је жалба противника предлагача и крајњег корисника и потврђена је одлука у делу става другог изреке првостепеног решења којим је крајњи корисник обавезан да предлагачу накнади трошкове поступка од 218.625,00 динара. Ставом четвртим изреке преиначена је одлука о трошковима поступка у преосталом делу става другог изреке па је одбијен захтев којим је предлагач тражио да се обавезе крајњи корисник да предлагачу накнади трошкове поступка од још 309.375,00 динара. Ставом петим изреке укинута је одлука из става трећег изреке првостепеног решења.

Против решења донетог у другом степену, предлагач је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Противник предлагача је поднео одговор на ревизију предлагача.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. Закона о парничном поступку у вези са чланом 420. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), у вези са чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку и утврдио да је ревизија предлагача основана.

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.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Градске општине Палилула, Одељење за имовинско-правне послове од 17.07.2012. године, од ранијег власника, овде предлагача, експроприсана је кат.парц. бр. ..., укупне површине 2344 м<sup>2</sup>, уписана у ЛН бр. ... КО ..., у корист противника предлагача за потребе крајњег корисника експропријације, ради изградње саобраћајнице Северна тангента, а на основу Плана детаљне регулације („Службени лист Града Београда“, бр. 24/10) и решења Владе Републике Србије од 20.10.2011. године о утврђивању јавног интереса за експропријацију, те да је наведена парцела ушла у састав грађевинске парцеле „С12“ у КО ..., на основу Програма о уређивању и давању у закуп грађевинског земљишта за 2011. годину („Службени лист града Београда“ бр. 46/10). Накнада није исплаћена предлагачу. У поступку одређивања накнаде за експроприсане непокретности од Пореске управе је прибављен извештај у коме је утврђена тржишна вредност за наведену катастарску парцелу од 320,00 динара по 1м<sup>2</sup> и у коме је наведено да је

тржишна вредност утврђена за пољопривредно земљиште, уз навођење да је ова вредност утврђена по основу правноснажно реализованих процена у предметима (парификати) за исту или сличну непокретност на истој или сличној локацији, али без изласка на терен. Оценом налаза и мишљења, те изјашњења судског вештака, утврђена је тржишна вредност за наведену катастарску парцелу од 3.990,00 динара по м<sup>2</sup>, да је тржишна вредност утврђена за грађевинско земљиште, јер је експроприсана за потребе изградње, да је вештак тржишну вредност предметног земљишта одредио компаративном методом са парцелама у близини које су грађевинско земљиште, да се дозвољава одступање од 10-15%, па с обзиром на укупну површину вредност експроприсане непокретности је 9.352.560,00 динара.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио захтев предлагача и обавезао крајњег корисника да предлагачу на име накнаде за експроприсано земљиште исплати 9.352.560,00 динара (у висини тржишне вредности према налазу и мишљењу вештака за грађевинско земљиште) са законском затезном каматом почев од 19.04.2018. године. Међутим другостепени суд је делимично преиначио првостепено решење и обавезао крајњег корисника да предлагачу на име накнаде за експроприсано земљиште исплати 750.080,00 динара (у висини тржишне вредности према извештају Пореске управе за пољопривредно земљиште) са законском затезном каматом почев од 19.04.2018. године, оценивши да је предметна катастарска парцела у тренутку експропријације по култури представљала пољопривредно земљиште.

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

Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ број 53/95, „Службени гласник СРЈ“ број 16/01, „Службени гласник РС“ број 23/01, 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 другачије прописано, док је ставом 2. истог члана прописано да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима.

Сагласно наведеном, висина накнаде за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште утврђује се према тржишној вредности одузетог земљишта коју, између осталог, одређује и карактер тог земљишта, квалитет, класа, место налажења, удаљеност односно близина насељеног места и асфалтног пута, постојање и удаљеност инфраструктурне инсталације и других корективних фактора који утичу на тржишну вредност непокретности. Вредност непокретности одређује се према тржишној цени у време утврђивања висине накнаде, односно у време доношења одлуке о накнади. Процену тржишне цене 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, када се висина накнаде утврђује оценом налаза и мишљења судског вештака одговарајуће струке, који приликом утврђивања тржишне вредности узима у обзир све релевантне параметре и корективне факторе. Имајући у виду наведено, по оцени Врховног касационог суда погрешан је закључак другостепеног суда да се у конкретном случају има прихватити процена Пореске управе. Наиме, Пореска управа врши само процену тржишне

вредности непокретности што представља најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност, а не одређује њену тржишну цену на основу критеријума од којих зависи тржишна цена експроприсаног земљишта. Погрешан је и закључак другостепеног суда да се у конкретном случају ради о пољопривредном земљишту, а не грађевинском земљишту, будући да је решењем Градске општине Палилула, Одељење за имовинско-правне послове од 17.07.2012. године од предлагача експроприсана кат.парц. бр. ..., укупне површине 2344 м2, уписана у ЛН бр. ... КО ..., у корист противника предлагача за потребе корисника експропријације, ради изградње саобраћајнице Северна тангента, на основу Плана детаљне регулације и решења Владе Републике Србије од 20.10.2011. године о утврђивању јавног интереса за експропријацију, па како је наведена парцела ушла у састав грађевинске парцеле „С12“ у КО ..., на основу Програма о уређивању и давању у закуп грађевинског земљишта за 2011. годину („Службени лист града Београда“ бр. 46/10), а пре извршене експропријације то предметна катастарска парцела која је експроприсана за потребе изградње, представља грађевинско земљиште, како то правилно закључује првостепени суд.

Имајући у виду изнето, Врховни касациони суд налази да је првостепеним решењем правилно одређена накнада за експроприсану непокретност након што је првостепени суд, уз правилну примену материјалног права, утврдио да предлагач има право на накнаду за експроприсану непокретност као грађевинско земљиште, чија висина је утврђена оценом налаза и мишљења судског вештака, према параметрима ближе наведеним у налазу и мишљењу вештака, те да на овако досуђену накнаду има право на законску затезну камату од 19.04.2018. године у смислу одредбе члана 277. Закона о облигационим односима. Правилна је и одлука првостепеног суда о трошковима парничног поступка, јер је донета применом одредби члана 153. Закона о парничном поступку.

Како је побијаном пресудом, погрешном применом материјалног права преиначена првостепена пресуда, Врховни касациони суд је, на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке.

Предлагач је успео у поступку по ревизији, па му, на основу члана 153. и 154. ЗПП, припадају и одређени трошкови овог поступка, који су досуђени у висини од 255.000,00 динара и који обухватају трошкове за састав ревизије од стране адвоката од 60.000,00 динара на основу Тарифног броја 13. Тарифе о наградама и накнадама за рад адвоката („Службени гласник РС“, бр. 121/12) и трошкове судских такси на ревизију и одлуку по ревизији од по 97.500,00 динара, према Тарифном броју 1. и 2. Таксене тарифе Закона о судским таксама („Службени гласник РС“, бр. 28/94 ... 95/18).

На основу изнетог, применом члана 165. став 2. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу другом изреке

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

За тачност отправка  
управитељ писарнице  
Марина Антонић