



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 2535/2021**  
**24.08.2022. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Весне Субић, чланова већа, у парници тужиоца „Ратко Митровић Пожега“ д.о.о. Пожега, чији је пуномоћник Владимир П. Радовановић, адвокат из ..., против тужених АА и ББ, обоје из ..., чији је пуномоћник Драгомир Петровић, адвокат из ..., ради накнаде, одлучујући о ревизији тужених, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2679/20 од 05.02.2021. године, у седници одржаној 24.08.2022. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2679/20 од 05.02.2021. године у ставу првом изреке, пресуда Вишег суда у Ужицу П 2230/18 од 04.03.2020. године у ставу првом изреке и решење Вишег суда у Ужицу П 31/21 од 07.04.2021. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Ужицу П 2230/18 од 04.03.2020. године, ставом првим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно исплате 5.476.000,75 РСД по основу исплате тржишне вредности експроприсане к.п. бр. .../... КО ... у површини од 5.820 квм, са законском затезном каматом обрачунатом по Закону о затезној камати почев од 04.03.2020. године до исплате. Ставом другим изреке, за већи износ од досуђеног, а до траженог, захтев тужиоца у висини од 2.579.053,95 динара, са законском затезном каматом по Закону о затезној камати почев од пресуђења до исплате, одбијен је, као неоснован. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно исплате 764.455,55 РСД, по основу исплате тржишне вредности објекта број 2 саграђеног на к.п. бр. .../... КО ..., површине 275. квм, са законском затезном каматом обрачунатој по Закону о затезној камати од 07.10.2016. године до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу на име трошкова поступка солидарно исплате 498.905,00 динара, са законском затезном каматом обрачунатом по Закону о затезној камати почев од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2679/20 од 05.02.2021. године, ставом првим изреке, одбијене су, као неосноване жалбе странака и потврђена првостепена пресуда у ставу првом и другом изреке. Ставом другим изреке, укинута је првостепена пресуда у ставу трећем изреке и решење о трошковима поступка садржано у ставу четвртим изреке и предмет у том делу враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Решењем Вишег суда у Ужицу П 31/21 од 07.04.2021. године обавезани су тужени да тужиоцу на име трошкова поступка плате 360.819,00 динара, са каматом од извршности одлуке до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени су благовремено изјавили ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је дао одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем Одељења за стамбено-комуналне послове и урбанизам Скупштине Општине Пожега од 25.10.1977. године, у корист Општине Пожега, а за потребе Грађевинског и монтажног предузећа „Новоградња“ Пожега, извршена је експропријација непокретности – к.п. бр. .../... КО ..., ливада 1. класе у површини од 0.58.20 ха, раније власништво правног претходника тужених ВВ. Правноснажним решењем Општинског суда у Пожеги Р 8/78-3 од 24.01.1978. године правном претходнику тужених одређена је накнада за експроприсану непокретност. Решењем Одељења за привреду, друштвене делатности и финансије Општинске управе Пожега од 11.01.2008. године усвојен је захтев тужених и поништено правноснажно решење Одељења за стамбено –комуналне послове и урбанизам Скупштине Општине Пожега од 25.10.1977. године и одређено да ће се имовинскоправни односи између тужиоца, садашњег корисника експроприсане непокретности и тужених решити у посебном поступку, по правноснажности решења, споразумом пред органом управе или у парничном поступку пред редовним судом опште надлежности у Пожеги. Експроприсана непокретност је у време експропријације била ливада 1. класе и налазила се у КО ..., а сада представља грађевинско земљиште са проширењем катастарске општине, а према детаљном урбанистичком плану Општине Пожега налази се у трећој грађевинској зони. Из извештаја Министарства финансија следи да је тржишна вредност предметне непокретности 8.055.054,60 динара.

Према налазу и мишљењу судског вештака пољопривредне струке од 21.10.2019. године предметно земљиште је у време експропријације 1977. године било к.п. бр. .../..., по култури ливада прве класе, површине 0,5820 ха. Предметно земљиште се налази у насељу ..., око километар од центра ..., у делу названом „Индустријска зона“, а приступ је обезбеђен насутим путем дужине око 200м, који се пружа источно од улице ... . Процену тржишне вредности предметног земљишта судски вештак је извршио методом упоређивања са кретањем цена земљишта у ближој околини, при томе имајући у виду да је на вредност земљишта на тој локацији („Индустријска зона“ у Пожеги) од утицаја проширење зоне грађевинског земљишта, тако да процењена тржишна вредност предметног земљишта износи 5.476.000,75 динара (46.560 евра). Из допунског налаза и мишљења судског вештака од 08.01.2020. године следи да је после извршене експропријације извршено више административних и техничких промена које су утицале на вредност експроприсане парцеле, тако што је проширена КО ... на рачун суседних парцела, па и на рачун КО..., да је предметна парцела припала територији КО ..., да је проширена граница ГУП-а Пожеге, тако да је предметна парцела обухваћена тим планом, да је извршена изградња инфраструктурних објеката у

окурењу парцеле (саобраћајнице, канализације, водовода, трафостаница и електричних водова) и да је извршена денивелација терена саме парцеле и њене околине. Према допунском налазу и мишљењу судског вештака тржишна вредност пољопривредног земљишта у КО ... износи просечно 60 евра по једном ару, што одговара вредности ливаде прве класе у КО ... у време давања налаза и мишљења, уз напомену да извршене промене на експроприсаној парцели и њеној околини су утицале на значајно повећање њене вредности и да је њена садашња тржишна вредност дата у првом налазу и мишљењу (5.476.000,75 динара).

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да тужилац након извршене деекспропријације, а у складу са Законом о експропријацији, има право на повраћај накнаде за деекспроприсану непокретност и применом члана 210. и 211. Закона о облигационим односима, у вези члана 36. и 42. Закона о експропријацији, обавезали тужене да тужиоцу исплате износ од 5.476.000,75 динара, са каматом од 04.03.2020. године до исплате.

По оцени Врховног касационог суда, правилан је закључак нижестепених судова да су тужени у обавези да тужиоцу врате накнаду која је исплаћена њиховом правном претходнику по основу правноснажног решења о експропријацији предметне непокретности, које је накнадно поништено, међутим, основано се наводима ревизије оспорава правилност примене материјалног права у одређивању висине накнаде коју тужени треба да плате тужиоцу.

Решењем Одељења за привреду, друштвене делатности и финансије Општинске управе Пожега од 01.01.2008. године усвојен је захтев тужених и поништено правноснажно решење Одељења за стамбено – комуналне послове и урбанизам Скупштине Општине Пожега од 25.10.1977. године и одређено да ће се имовинскоправни односи између тужиоца, садашњег корисника експроприсане непокретности и тужених решити у посебном поступку, по правноснажности решења, споразумом пред органом управе или у парничном поступку пред редовним судом опште надлежности у Пожеги. Наведено решење о деекспропријацији донето је применом члана 36. став 5. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ бр. 52/95), а ставом 6. истог члана прописано је да имовинскоправне односе између корисника експропријације и сопственика непокретности у случају спора решава надлежни суд. Међутим, тим законом нису ближе прописани имовинскоправни односи у вези деекспропријације, због чега се имовинскоправни односи власника и корисника експропријације, након поништаја решења о експропријацији, решавају по правилима о стицању без основа, јер је поништајем решења о експропријацији отпао правни основ за прелаз непокретности у својину корисника експропријације, односно исплату накнаде њеном ранијем власнику. Та правила садржана су у члану 210. Закона о облигационим односима, којим је прописано да кад је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или закону, стицалац је дужан да га врати, а кад то није могуће да накнади вредност постигнутих користи (став 1), као и да обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и кад се нешто прими, с'обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао (став 2). Применом наведених одредби, власник деекспроприсане непокретности у случају када је накнада одређена и исплаћена у новцу накнада коју треба да исплати кориснику експропријације одређује се на исти начин на који је одређена накнада за експроприсану непокретност, али по садашњој вредности те непокретности у стању у којем се она налазила у време експропријације.

Предметна парцела је у време експропријације била ливада 1. Класе, површине 0,5820 ха и налазила се у КО ... . Према налазу и мишљењу судског вештака после извршене експропријације предметне парцеле извршено је више административних и техничких промена које су утицале на вредност предметне парцеле, тако што је проширена КО ... на рачун суседних парцела, па и на рачун КО ... и предметна парцела је припала територији КО ..., проширена је граница ГУП-а Пожеге којим је обухваћена и предметна парцела, извршена је изградња инфраструктурних објеката у окружењу предметне парцеле: саобраћајнице, канализација, водовод, трафостаница и електрични водови и извршена је денivelација терена саме парцеле и њене околине. Из налаза и мишљења судског вештака произлази да је судски вештак процењујући вредност предметне парцеле дао налаз и мишљење у две варијанте. Према првој варијанти, судски вештак је процену вредности предметне парцеле извршио методом упоређивања са кретањем цена земљишта у ближој околини, при томе имајући у виду да је на вредност земљишта на тој локацији („Индустријска зона“ у Пожеги) од утицаја проширење зоне грађевинског земљишта и да су извршене промене на предметној парцели и њеној околини утицале на значајно повећање њене вредности и да је њена садашња тржишна вредност 5.476.000,75 динара. Према другој варијанти налаза и мишљења судског вештака тржишна вредност пољопривредног земљишта у КО ... износи просечно 60 евра по једном ару, што одговара вредности ливаде прве класе у КО ... у време давања налаза и мишљења. Накнада коју тужени, као власници деекспроприсане предметне парцеле треба да исплате тужиоцу, као кориснику експропријације одређује се на исти начин на који је одређена накнада за експроприсану парцелу, али по садашњој вредности предметне парцеле у стању у којем се она налазила у време експропријације, што значи да се висина накнаде утврђује према садашњој вредности предметне парцеле, али према стању у којем се она налазила у време извршене експропријације, које стање предметне парцеле у време извршене експропријације не одређује само карактер тог земљишта у то време, већ и квалитет, класа, локација, удаљеност односно близина насељеног места и асфалтног пута, постојање и удаљеност инфраструктурне инсталације и других корективних фактора који утичу на тржишну вредност предметне парцеле. У конкретном случају, када се има у виду наведено и налаз и мишљење судског вештака дат у обе варијанте, нејасно је да ли је судски вештак дајаћи свој налаз и мишљење имао у виду стање предметне парцеле у време извршене експропријације, јер је нејасно како је судски вештак утврдио (на основу којих параметара) вредност предметне парцеле, нити су довољно објашњени корективни фактори (квалитет, класа, локација, удаљеност односно близина насељеног места и асфалтног пута, постојање и удаљеност инфраструктурне инсталације), односно да ли је судски вештак приликом давања налаза и мишљења имао у виду стање предметне парцеле у време извршене експропријације, с обзиром да је после извршене експропријације предметне парцеле извршено више административних и техничких промена. Имајући у виду да нижестепени судови, због погрешне примене материјалног права нису ценили правилност обрачуна вредности предметне парцеле коју је дао судски вештак пољопривредне струке, што значи да је на тај начин чињенично стање остало непотпуно утврђено, то је Врховни касациони суд на основу члана 416. став 2. ЗПП укинуо нижестепене пресуде и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће ради правилне примене материјалног права утврдити чињенично стање имајући у виду примедбе из овог решења, при томе водећи рачуна да тужени, као власници деекспроприсане непокретности тужиоцу, као

кориснику експропријације треба да исплате накнаду која се одређује на исти начин на који је одређена накнада за експроприсану непокретност (по садашњој вредности те непокретности али према стању у којем се она налазила у време експропријације), што значи да је претходно потребно утврдити стање у којем се налазила предметна парцела у време експропријације, а које не одређује само карактер тог земљишта у време извршене експропријације, како је то напред наведено, већ и квалитет, класа, локација, удаљеност односно близина насељеног места и асфалтног пута, постојање и удаљеност инфраструктурне инсталације и других корективних фактора који утичу на вредност предметне парцеле, након чега ће, а имајући у виду стање предметне парцеле у време извршене експропријацији утврдити вредност предметне парцеле по садашњим ценама и одлучити о захтеву тужиоца.

Укинуто је и решење о трошковима поступка Вишег суда у Ужицу П 31/21 од 07.04.2021. године, јер одлука о трошковима поступка зависи од коначног исхода спора.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић