



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 20482/2023  
04.04.2024. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Зорана Хаџића, председника већа, Мирјане Андријашевић и Весне Мاستиловић, у предмету 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, ради накнаде за изузето право коришћења, одлучујући о ревизији предлагача и ревизији крајњег корисника, изјављеним против решења Вишег суда у Београду Гж 14136/20 од 08.09.2022. године, у седници већа одржаној дана 04.04.2024. године, донео је

## РЕШЕЊЕ

**ОДБИЈА СЕ** ревизија крајњег корисника изјављена против решења Вишег суда у Београду Гж 14136/20 од 08.09.2022. године.

**УСВАЈА СЕ** ревизија предлагача па се **ПРЕИНАЧАВА** решење Вишег суда у Београду Гж 14136/20 од 08.09.2022. године, у ставу другом изреке, тако што се **ОДБИЈА** жалба крајњег корисника и **ПОТВРЂУЈЕ** решење Првог основног суда у Београду Р1 73/19 од 22.06.2020. године, у делу става првог изреке за износ од још 5.697.386,00 динара са законском затезном каматом од 22.06.2020. године до исплате .

**ОДБИЈА СЕ** захтев предлагача и крајњег корисника за накнаду трошкова поступка по ревизији.

## Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 73/19 од 22.06.2020. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за потпуно експроприсане непокретности кат. парцеле бр. .. укупне површине 3141 м2, уписане у КО ..., те је обавезан крајњи корисник Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП, да предлагачу АА на име накнаде за изузето право коришћења 1/2 идеална дела кат. парц. .. КО ... исплати износ од 8.229.032,00 динара, са законском затезном каматом почево од 22.06.2020. године до исплате (став први изреке). Обавезан је крајњи корисник да предлагачу на име трошкова поступка исплати износ од 451.500,00 динара (став други изреке).

Решењем Вишег суда у Београду Гж 14136/20 од 08.09.2022. године, одбијена је као неоснована жалба крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и

изградњу и потврђено Решење Првог основног суда у Београду Р1 73/19 од 22.06.2020. године, у ставу првом изреке у делу у коме је одређена накнада за изузето право коришћења 1/2 идеалног дела кат.парц. .. површине 3141м/2, уписане у листу непокретности број .. КО ..., као и у ставу другом изреке (став први изреке). Преиначено је решење у делу става првог у коме је одређена висина накнаде и обавезан је крајњи корисник Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП да на име накнаде за изузето право коришћења 1/2 идеална дела кат. парц. .. површине 3141м/2, уписане у листу непокретности број .. КО ... исплати предлагачу износ од 2.531.646,00 динара са законском затезном каматом почев од 22.06.2020. године па до исплате (став други изреке).

Против правноснажног решења донетог у другом степену, у делу којим је преиначено првостепено решење, предлагач је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, у делу у којем је одбијена жалба и потврђено првостепено решење, крајњи корисник Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао другостепено решење у побијаном делу применом члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр 72/11 ... 18/20) у вези са чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку и утврдио да је ревизија предлагача основана, а ревизија крајњег корисника није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем Одељења за имовинскоправне послове Управе Градске општине Палилула у Београду од 18.04.2012. године пренето право коришћења грађевинског земљишта на катастарској парцели број .. у површини од 3141 м<sup>2</sup> уписане у ЛН број .. КО ... са корисника ББ у корист Града Београда за потребе Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП, ради изградње саобраћајнице „Северна тангента“ од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – Сектор 2 деоница од Зрењанинског пута М24.1 до Панчевачког пута М1.9. Из образложења решења произлази да је на основу уверења РГЗ о формирању грађевинске парцеле С23 утврђено да у састав поменуте парцеле улази и катастарска парцела број .. КО ... . Предлагач и противник предлагача нису закључили споразум о накнади пред надлежним органом управе, па су списи предмета упућени суду ради доношења одлуке о висини накнаде за одузето земљиште. Уговором о поклону непокретности од 15.01.2010. године између ББ, као поклонодавца и АА, као поклонопримца, ББ је пренела својој ћерки АА без накнаде 1/2 идеалног дела права коришћења на земљишту, између осталог и на катастарској парцели број .. површине 63 ара и 64 м<sup>2</sup> уписане у ЗКУЛ .. КО ..., оверен пред Првим основним судом у Београду дана 19.01.2010. године под Ов. бр. 2845/2010. Утврђена је тржишна вредност за предметну непокретност у износу од 5.172,53 динара по м<sup>2</sup>. Наведену процену предлагач је прихватила у складу са њом определила свој захтева за исплату накнаде за експрописану непокретност. Одлучујући о висини накнаде за експрописано

земљиште првостепени суд је донео решење Р1 17/17 од 20.09.2017. године којим је обавезао крајњег корисника да исплати предлагачу утврђену висину накнаде и то износ од 8.678.908,00 динара. Према подацима достављеним из Пореске управе, Одсек за контролу издвојених активности Палилула од 29.07.2019. године утврђено је да тржишна вредност предметне непокретности износи 806,00 динара по м<sup>2</sup> односно за катастарску парцелу .. површине 3141 м<sup>2</sup> укупно 2.531.646,00 динара, применом методе парификације.

Првостепени суд, на основу одредби чланова 41. став 2. и 42. Закона о експропријацији и члана 132. Закона о ванпарничном поступку, те позивом на став Уставног суда из одлуке Уж 5686/2011 од 28.02.2013. године, по коме суд, поред процене коју је дала пореска управа може да изведе и друге доказе које учесници предлажу и да одреди вештачење, уколико процени да је од значаја за одређивање висине накнаде, досуђује накнаду у висини процењене тржишне вредности експроприсаних парцела од стране вештака.

Другостепени суд не прихвата разлоге који су определили првостепени суд за утврђење висине накнаде, пошто је експроприсано земљиште у моменту доношења решења било пољопривредно без икакве инфраструктуре, а власник парцела није извршио пренамену из пољопривредног у грађевинско и за то платио накнаду, а процена тржишне вредности по законском решењу поверена је искључиво пореској управи у сврху спречавања да тржишна цена експроприсаног земљишта буде одређена без јасних критеријума и методологије процене, на произвољан, неодређен и непоуздан начин.

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

Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ бр 53/95 ... 106/2016 – аутентично тумачење), прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано, а ставом 2. истог члана да процену тржишне цене из става један овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима.

Из наведеног произлази да се висина накнаде за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште утврђује 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, када се висина тржишне накнаде утврђује у ванпарничном поступку не може се ускратити извођење других доказа предвиђених законом, нити оцена доказа на основу којих би се разјаснили сви релеватни параметри и корективни фактори који су опредељујући за тржишну вредност непокретности. Стога, по оцени Врховног суда, другостепени суд

погрешно закључује да се може прихватити једино процена пореске управе. Процена овог државног органа у судском поступку подлеже провери, у складу са доказном активношћу предлагача, па се висина тржишне вредности цени спрам свих критеријума који опредељују понуду и тражњу, односно који су условили реализовани промет на одређеном локалитету. Погрешан је закључак другостепеног суда да се у конкретном случају имају применити једино критеријуми који опредељују тржишну вредност пољопривредног земљишта, пошто је земљиште експроприсано 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, та парцела ушла у састав грађевинске парцеле („С23“) пре извршене експропријације.

На основу изнетог, Врховни суд налази да је првостепеним решењем правилно утврђена накнада за експроприсане непокретности, према параметрима наведеним у налазу и мишљењу вештака, те да на овако утврђену накнаду припада и законска затезна камата од доношења одлуке 22.06.2020. године по одредбама члана 277. Закона о облигационим односима. Зато је одлучено као у ставу другом изреке, на основу члана 416. став 1. ЗПП.

Ирелевантни су ревизијски наводи крајњег корисника да је другостепени суд обавезао крајњег корисника да плати на име 1/2 експроприсане непокретности 2.531.646,00 динара уместо ½ дела или 1.265.823,00 динара, односно да је другостепени суд пропустио да утврђену накнаду умањи на вредност сувласничког дела предлагача, у ситуацији када је Врховни суд закључио да је ревизија предлагача основана и да крајњи корисник треба да плати предлагачу износ из првостепеног решења.

Правилно је одлучено и о трошковима поступка на основу чланова 153. и 154. ЗПП, у вези чланова 30. став 2. и 139. Закона о ванпарничном поступку.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

Предлагач је успео у поступку по ревизији, али како није поставио опредељен захтев за накнаду трошкова поступка у складу са чланом 163. ставови 1. и 2. ЗПП, на основу члана 165. став 2. ЗПП одлучено је као у ставу трећем изреке. Крајњи корисник није успео у поступку по ревизији, па му је захтев за накнаду трошкова одбијен.

**Председник већа – судија  
Зоран Хацић, с.р.**

**За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**