



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 17054/2025
18.12.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босилковића, председника већа, Драгане Бољевић, Јасмине Симовић, Ирене Вуковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Срђан Алексић адвокат из ..., против противника предлагача Коридори Србије д.о.о. са седиштем у Београду, ради одређивања новчане накнаде за експроприсано земљиште, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 958/25 од 08.10.2025. године, у седници већа одржаној 18.12.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 958/25 од 08.10.2025. године.

УКИДАЈУ СЕ решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 958/25 од 08.10.2025. године у делу првог и другом ставу изреке и решење Основног суда у Руми Р1 276/21 од 22.07.2025. године, које је исправљено решењем Основног суда у Руми Р1 276/21 од 15.10.2025. године, преко износа досуђене накнаде и у погледу одлуке о трошковима поступка и у том делу предмет **враћа** првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 958/25 од 08.10.2025. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе предлагача и противника предлагача и потврђено решење Основног суда у Руми Р1 276/21 од 22.07.2025. године, које је накнадно исправљено решењем тог суда Р1 276/21 од 15.10.2025. године, којим је одређена новчана накнада за имовину експроприсану правноснажним решењем Општинске управе Општине Рума-одељења за урбанизам и грађење бр. 465-90/2021 од 29.04.2021. године и 25.11.2022. године, и то за парцелу .../... површине 52ара 88м² уписане у лист непокретности број ... КО ... и обавезан противник предлагача да исплати предлагачу износ од 1.940.696,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, и на име трошкова поступка износ од 144.000,00 динара са затезном каматом од извршности до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је захтев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену предлагач је, на основу члана 404. ЗПП, благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба

парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

По оцени Врховног суда, о ревизији предлагача предвиђеној наведеном одредбом (посебна ревизија), у овој правној ствари потребно је одлучивати ради уједначавања судске праксе, због чега је на основу члана 404. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП одлучено као у првом ставу изреке.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је предлагачева ревизија основана.

У спроведеном 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, правноснажним решењем општинског органа управе Општине Рума бр. 465-90/2021 од 29.04.2021. године, које је измењено решењем истог органа бр. 465-90/2021 од 25.11.2022. године, од предлагача је експроприсана парцела .../... – њива 5.класе површине 52ара 88м², уписана у лист непокретности бр. ... КО Експропријација је извршена за потребе изградње државног пута Рума-Шабац-Лозница. По процени Пореске управе тржишна вредност пољопривредног земљишта-њиве 5.класе, износи 100,00 динара по 1м². Налазом вештака пољопривредне струке тржишна вредност експроприсаног земљишта износи 367,00 динара по 1м², односно за површину експроприсане парцеле у износу од укупно 1.940.696,00 динара.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом члана 41. став 2. и члана 42. Закона о експропријацији одредио накнаду за експроприсану парцелу у висини утврђеној вештачењем. По становишту судова, висина накнаде се одређује према тржишној вредности експроприсане парцеле као пољопривредног земљишта и нема места одређивању накнаде у висини њене тржишне вредности као грађевинског земљишта, јер је одлучна чињеница статус земљишта у време експропријације, а не његова намена и потреба због којих је експроприсана. Зато у овом случају, по мишљењу нижестепених судова, нема места примени члана 88. Закона о планирању и изградњи јер ранији власник пољопривредног земљишта, коме је ступањем на снагу вансудског акта промењена намена у грађевинско земљиште, остварује сва права власника на грађевинском земљишту у складу са тим законом (став девети), али не и у погледу права на накнаду у случају експропријације, која се одређује према вредности пољопривредног земљишта.

Из тих разлога, нижестепени судови нису узели у обзир ни ценили налаз вештака грађевинске струке којим је утврђена висина накнаде за експроприсану парцелу предлагача као грађевинског земљишта.

По налажењу ревизијског суда, основани су наводи предлагача да су нижестепени судови у овој правној ствари погрешно применили материјално право и да зато чињенично стање није правилно и у потпуности утврђено.

Према одредби члана 42. став 1. Закона о експропријацији, накнада за пољопривредно и грађевинско земљиште одређује се у новцу, по тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано.

Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“ бр.62/26...95/08) прописано је да се пољопривредним земљиштем сматра земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре), као и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу (члан 2. став 1.). Одредбом члана 3. тог закона прописано је да се пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до његовог привођења намени користи за пољопривредну производњу.

Одредбом члана 82. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09...52/21), важећег у време када је донет плански акт – Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад-Рума-Шабац и државног пута I реда бр. 19 Шабац-Лозница и извршена експропријација, прописано је да је грађевинско земљиште оно које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на коме су изграђени објекти у складу са законом. Према члану 88. тог закона, када се планским документом промени намена пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, орган надлежан за доношење планског документа дужан је да у року од 15 дана од ступања на снагу тог документа, органу надлежном за послове државног премера и катастра достави плански документ који садржи попис катастарских парцела којима је промењена намена или опис границе планског документа са пописом катастарских парцела, и са одговарајућим графичким приказом (став 1.); орган надлежан за послове државног премера и катастра у року од 15 дана по добијању акта из става првог, решењем проводи насталу промену и ставља забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене пољопривредног и шумског земљишта у базу података катастра непокретности за које се издаје лист непокретности (став други); од дана ступања на снагу планског документа којим је извршена промена намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, власник таквог земљишта остварује сва права власника на грађевинском земљишту, у складу са тим законом (став девети).

Предлагачу је експрописано земљиште ради изградње аутопута, у складу са Уредбом о изменама и допунама Уредбе о утврђивању просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад-Рума-Шабац и државног пута I реда бр. 19 Шабац-Лозница („Службени гласник РС“ бр. 40 од 08.01.2011. године) која је ступила на снагу осмог дана од дана објављивања. Ступањем на снагу тог просторног плана (Планског документа) који обухвата и земљиште експрописано од предлагача, оно је постало грађевинско земљиште у значењу из члана 82. Закона о планирању и изградњи, без обзира што таква промена његове намене није проведена у катастру непокретности – пропустом доносиоца планског акта да поступи по члану 88. став 1. наведеног закона, или пропустом органа надлежног за послове државног премера и катастра да поступи у складу са ставом другим тог члана.

Следствено изложеном, предметна парцела је грађевинско земљиште одређено планским документом за изградњу објекта – аутопута, који је ступио на снагу пре

доношења решења о експропријацији. Због тога предлагач у односу на то земљиште, сагласно члану 88. став 9. Закона о планирању и изградњи, остварује сва права власника грађевинског земљишта у смислу тог закона, али и право на накнаду за грађевинско земљиште у складу са чланом 42. став 1. Закона о експропријацији јер је оно у време експропријације по закону имало статус грађевинског земљишта.

Из наведених разлога, налазећи да нема основа за преиначење нижестепених решења и одређивање накнаде за експроприсану парцелу као грађевинско земљиште (нижестепени судови нису узели у обзир и ценили налаз вештака о висини накнаде за грађевинско земљиште), Врховни суд је укинуо оба решења али само у делу преко досуђеног износа (нема основа да се решења укину у целини, јер је према члану 310. став 2. Закона о облигационим односима поверилац дужан да прими делимично испуњење новчане обавезе, осим ако има посебан интерес да га одбије), и у том делу предмет је враћен првостепеном суду на поновни поступак.

У поновном поступку првостепени суд ће утврдити висину накнаде за експроприсану парцелу као грађевинско земљиште, сагласно члану 42. став 1. у вези члана 41. став 1. Закона о експропријацији, уз урачунавања одређене накнаде као делимичног испуњења обавезе противника предлагача.

Укинута је у и одлука о трошковима поступка јер зависи од коначног исхода овог поступка.

Са свега наведеног, на основу члана 416. став 2. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП, одлучено је као у другом ставу изреке.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић