



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 1302/2025**  
**15.05.2025. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Петковић, адвокат из ..., против противника предлагача „Коридори Србије“ ДОО, Београд, ради одређивања накнаде за експроприсано земљиште, одлучујући о ревизији предлагача, изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 590/24 од 16.10.2024. године, у седници одржаној 15.05.2025. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 590/24 од 16.10.2024. године, у обавезујућем делу става другог изреке, тако што се одбија као неоснована жалба противника предлагача и **ПОТВРЂУЈЕ** решење Основног суда у Сремској Митровици Р1 27/23 од 12.10.2023. године у делу става другог изреке за износ од још 1.155.116,75 динара (укупно 1.909.136,75 динара) са законском затезном каматом од 12.10.2023. године до исплате, као и у ставу трећем изреке решења.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** противника предлагача да предлагачу на име накнаде трошкова поступка по ревизији исплати 33.750,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка решења.

## **Образложење**

Решењем Основног суда у Сремској Митровици Р1 27/23 од 12.10.2023. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за експроприсану непокретност власништво предлагача и то: део кат.парц. бр. .. у површини од 4189 м<sup>2</sup>, уписане у ЛН бр. .. КО ... . Ставом другим изреке, обавезан је крајњи корисник да предлагачу за експроприсану непокретност наведену у ставу првом изреке решења исплати 1.909.136,75 динара за експроприсано земљиште и 44.235,84 динара за биљне културе, односно укупно 1.953.372,50 динара са законском затезном каматом од 04.11.2022. године. Ставом трећим изреке, противник предлагача је обавезан да предлагачу накнади трошкове поступка од 172.232,05 динара.

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 590/24 од 16.10.2024. године, ставом првим изреке, делимично је усвојена, делимично је одбијена жалба противника предлагача, па је првостепено решење потврђено у ставу првом и ставу другог изреке у делу којим је обавезан корисник експропријације да предлагачу исплати 44.235,84 динара за биљне културе. Ставом другим изреке, преиначено је првостепено решење у

преосталом делу става другог изреке и ставу трећем изреке, тако што је снижена новчана накнада за експроприсану имовину одређена првостепеним решењем и одређује у износу од 754.020,00 динара, па је противник предлагача обавезан да предлагачу исплати 754.020,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења, као и да предлагачу накнади трошкове поступка од 128.919,05 динара са законском затезном каматом од дана извршности решења до исплате, док је одбијен захтев за накнаду трошкова поступка преко досуђених а до тражених трошкова, за још 43.313,00 динара. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, предлагач је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао добијану одлуку применом члана 408. у вези са члановима 403. став 2. тачка 2. и 420. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон) и чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку – ЗВП („Службени гласник СРС“, бр. 25/82, 48/88, „Службени гласник РС“, бр. 46/95... 14/2022) 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 Града Сремска Митровица, Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката од 17.05.2021. године, од предлагача експроприсана је кат.парц. бр. .. укупне површине 4189 м<sup>2</sup>, уписане у ЛН бр. .. КО ..., у корист јавне својине Републике Србије за потребе крајњег корисника експропријације, овде противника предлагача, ради изградње државног пута Рума – Шабац – Лозница, а на основу 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 и решења Владе Републике Србије од 18.06.2020. године о утврђивању јавног интереса за експропријацију. Пред надлежним органом управе није дошло до споразумног одређивања накнаде. У поступку одређивања накнаде за експроприсане непокретности од Пореске управе Сремска Митровица прибављен је извештај у коме је утврђена тржишна вредност за наведену катастарску парцелу од 132,00 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 и изјашњења судског вештака, утврђена је тржишна вредност за наведену катастарску парцелу од 455,75 динара по м<sup>2</sup>, и то као за грађевинско земљиште јер је експроприсана за потребе изградње саобраћајнице. Судски вештак је тржишну вредност предметног земљишта одредио компаративном методом са парцелама у близини, па с обзиром на укупну површину вредност експроприсане непокретности је 1.909.136,75 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 1.909.136,75 динара (у висини тржишне вредности према налазу и мишљењу вештака за грађевинско земљиште), као и 44.235,84 динара за

биљне културе, односно укупно 1.953.372,50 динара са законском затезном каматом почев од 04.11.2022. године (као дана када је одређена накнада).

Другостепени суд је потврдио првостепено решење у делу којим је досуђена накнада за биљне засаде, а преиначио првостепено решење и обавезао крајњег корисника да предлагачу на име накнаде за експроприсано земљиште исплати 754.020,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења (у висини тржишне вредности катастарске парцеле према извештају Пореске управе Сремска Митровица за пољопривредно земљиште). Оценио је да је предметна катастарска парцела у време експропријације по култури представљала пољопривредно земљиште, због чега се накнада одређује за пољопривредно земљиште, те да накнадна промена његове намене нема утицаја на одређивање накнаде.

Становиште другостепеног суда засновано је на погрешној примени материјалног права.

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 суда погрешан је закључак другостепеног суда да се у конкретном случају има прихватити процена Пореске управе, с обзиром да она 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.

Погрешно је становиште другостепеног суда да се у конкретном случају ради о пољопривредном, а не грађевинском земљишту, будући да је правноснажним решењем Града Сремска Митровица, Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката од 17.05.2021. године од предлагача експроприсана је кат.парц. бр. .. укупне површине 4189 м<sup>2</sup>, уписане у ЛН бр. .. КО ..., у корист јавне својине Републике Србије за потребе крајњег корисника експропријације, овде противника предлагача,

ради изградње државног пута Рума – Шабац – Лозница, на основу 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 и решења Владе Републике Србије од 18.06.2020. године о утврђивању јавног интереса за експропријацију и ушла је у састав грађевинске парцеле, а пре извршене експропријације, због чега предметна катастарска парцела представља грађевинско земљиште, како то правилно закључује првостепени суд.

Наиме, одредбом члана 82. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09... 83/18) прописано је да грађевинско земљиште је земљиште које је одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објекта, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Одредбом члана 83. став 2. истог закона прописано је да ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права. Одредбом члана 88. став 9. истог закона прописано је да 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 овим законом.

Имајући у виду изнето, Врховни суд налази да је првостепеним решењем правилно одређена накнада за експрописану непокретност као за грађевинско земљиште у висини утврђеној оценом налаза и мишљења судског вештака, те да на овако досуђену накнаду тужилац има право на законску затезну камату од 12.10.2023. године у смислу одредбе члана 277. Закона о облигационим односима.

Правилна је и одлука првостепеног суда о трошковима поступка, јер је донета применом одредби члана 153. Закона о парничном поступку.

На основу изнетог, Врховни суд је, на основу члана 416. став 1. у вези са чланом 420. став 6. 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 према оствареном успеху, који обухватају трошкове за састав ревизије од стране адвоката од 33.750,00 динара на основу Тарифе о наградама и накнадама за рад адвоката важеће у време предузимања ове радње, док трошак судских такси није признат јер захтев није одређен у смислу члана 163. став 2. ЗПП.

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

**Председник већа - судија  
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић

