



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12724/2025
02.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, 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 накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 573/25 од 16.07.2025. године, у седници одржаној дана 02.10.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДЕЛИМИЧНО СЕ УКИДАЈУ решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 573/25 од 16.07.2025. године и Основног суда у Руми Р1 311/21 од 22.04.2025. године у делу у коме је одређена новчана накнада у износу од 7.370.447,00 динара за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума, Општинске управе, Одељење за урбанизам и грађење од 19.04.2021. године и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење, док се у преосталом делу у коме је досуђена накнада за биљне културе у износ од 158.991,00 динара, ревизија предлагача **ОДБИЈА**, као неоснована.

Образложење

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 573/25 од 16.07.2025. године, одбијене су жалбе предлагача и противника предлагача, па је потврђено решење Основног суда у Руми Р1 311/21 од 22.04.2025. године којим је одређена новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума, Општинске управе, Одељење за урбанизам и грађење од 19.04.2021. године и то за парцелу број .. површине од 1 ха 15 ара 1 м² и парцелу број .. површине од 57 ара 60 м², уписане у лист непокретности број .. КО ... у износу од 7.370.447,00 динара, а за биљне културе – кукуруз износ од 158.991,00 динара, све укупно 7.449.438,00 динара, те је обавезан противник предлагача да предлагачу исплати наведени укупан износ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, као и да му накнади трошкове поступка у износу од 340.200,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

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

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. ЗПП у вези члана 27. став 2. и члана 30. став 2. ЗВП, Врховни суд је нашао да је предлагачева ревизија делимично 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 чињеничном стању које је утврђено у првостепеном поступку, решењем Општине Рума, Општинске управе Одељења за урбанизам и грађење од 19.04.2021. године, предлагачу је експроприсана кат.парц. бр. .. у површини од 1 ха 15 ара и 1 м² и кат.парц. бр. .. у површини од 57 ари 60 м², уписана у лист непокретности број .. КО ..., уз накнаду, а за потребе изградње државног Рума – Шабац – Лозница. У листу непокретности у време одузимања одузете парцеле су се водиле као пољопривредно земљиште. Странке нису постигле споразум о висини накнаде за одузете парцеле у управном поступку. Према извештају Пореске управе, произилази да је тржишна вредност пољопривредног земљишта, њиве друге класе 145,00 динара по 1 м², њиве треће класе 120,00 динара по 1 м². На основу налаза и мишљења вештака следи да је 1 м² предметног пољопривредног земљишта 427,00 по м², што за укупно одузету површину пољопривредног земљишта даје износ од 7.370.447,00 динара. Вештак је проценила и вредност биљних култура на износ од 158.891,00 динара, који износ од стране парничних странака није оспорен.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одредили накнаду за експроприсани део у износу који је утврђен вештачењем. У конкретном случају промена намене земљишта није извршена од стране предлагача да би наведено земљиште користило сада као грађевинско, већ је промена намене земљишта извршена да би представљала основ за поступак експропријације и то од стране корисника експропријације путем Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута Рума – Шабац - Лозница. Одлучна чињеница за одређивање накнаде је какав је карактер земљишта био у време експропријације, а не за које намене и потребе је земљиште експроприсано. Овакво становиште засновано је на основу члана 42. Закона о експропријацији, а у вези са чланом 132, 135. и 136. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

По оцени Врховног суда, основани су наводи ревидента да је другостепени суд у овом спору погрешно применио материјално право у односу на одређивање накнаде за експроприсану парцелу и да због тога чињенично стање није у потпуности утврђено.

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

Према члану 2. став 1. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06... 95/18), пољопривредно земљиште је оно 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. 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.

Грађевинско земљиште, сходно члану 82. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09... 62/23) је земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Одредбом члана 88. тог Закона, поред осталог, прописано је: да када се планским документом промени намена пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, орган надлежан за доношење планског документа је дужан 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, са одговарајућим графичким приказом (став 1); да орган надлежан за послове државног премера и катастра у року од 15 дана по добијању акта из става 1, 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 2); 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 тим законом (став 9).

Предлагачу је експроприсано земљиште ради изградње државног пута Рума – Шабац – Лозница, а сагласно Уредби о изменама и допунама Уредбе о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута првог реда бр. 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута бр. 19 Шабац – Лозница. Означена Уредба објављена је у службеном гласилу од 08.06.2011. године и ступила је на снагу осмог дана од дана њеног објављивања. Ступањем на снагу тог просторног плана (планског документа), који обухвата и земљиште експроприсано од предлагача, оно је постало грађевинско земљиште без обзира што таква промена његове намене није проведена у катастру непокретности.

Следствено изложеном, експроприсано земљиште је по намени грађевинско земљиште одређено просторним планом који је донет и ступио на снагу пре доношења и правноснажности 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, па и право на накнаду у висини тржишне цене грађевинског земљишта. По становишту ревизијског суда, у овом случају не може се применити одредба члана 26. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи, јер би то било у супротности са забраном повратног дејства закона и свих других општих аката прописаном чланом 197. став 1. Устава Републике Србије. Нема места примени изузетка предвиђеног ставом 2. те уставне одредбе, о повратном дејству само појединих одредби закона, јер у поступку доношења измена и допуна Закона о планирању и изградњи није утврђен општи интерес за повратно дејство означене новеле тог Закона, нити је повратно дејство те одредбе предвиђено члановима 74 – 93. наведеног Закона. И граматичко тумачење означене одредбе, као изузетка у случају да буде покренут поступак експропријације земљишта за потребе изградње линијског инфраструктурног објекта од посебног интереса за Републику Србију, упућује на њену примену у будућности – на поступке експропријације који буду покренути након ступања на снагу новеле Закона о планирању и изградњи. Нема

места ни примени члана 15. став 3. Закона о експропријацији којим је прописано да се у случају експропријације пољопривредног земљишта ради изградње линијских инфраструктурних објеката накнада за то земљиште одређује давањем у својину ранијем сопственику другог одговарајућег пољопривредног земљиште исте културе и класе или одговарајуће вредности у истом месту или ближој околини. Према ставу 4. исте одредбе, уколико корисник експропријације није у могућности да понуди друго одговарајуће земљиште из претходног става, накнада се одређује у новцу. Предлагачу није понуђена накнада у другом одговарајућем земљиште, а накнада у новцу се одређује према вредности грађевинског земљишта – статусу које је оно стекло ступањем на снагу правноснажног плана посебне намене.

Из наведених разлога, налазећи да нема основа за преиначење нижестепеног решења и одређивања накнаде за експроприсану парцелу као грађевинско земљиште, укинута је нижестепено решење и у том делу предмет је враћен другостепеном суду на поновно суђење.

У поновљеном суђењу другостепени суд ће утврдити висину накнаде за експроприсани део парцеле као грађевинског земљишта, сагласно члану 42. став 1. у вези члана 41. став 1. Закона о експропријацији.

Врховни суд је одбио ревизију у делу у коме је досуђена накнада за вредност биљних култура која је утврђена вештачењем на износ од 158.891,00 динара, а која се ревизијом изричито не оспорава.

Одлука о трошковима поступка је укинута, јер је одредбом члана 139. ЗВП прописано да трошкове поступка сноси корисник експропријације, осим трошкова који су изазвани неоправданим поступцима ранијег сопственика.

Стога је, на основу члана 416. став 2. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП, одлучено као у изреци.

**Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић