



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 18067/2025
22.01.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Јасмине Симовић, Радославе Мађаров, Весне Субић и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Јовица Деспотовић адвокат из ..., против туженог ЈП „Путеви Србије“ из Београда, чији је пуномоћник Бранислав Поповац адвокат из ..., ради утврђења ништавости споразума и исплате разлике накнаде, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 459/25 од 09.09.2025. године, у седници одржаној 22.01.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

НЕ ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 459/25 од 09.09.2025. године.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 459/25 од 09.09.2025. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 459/25 од 09.09.2025. године одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена пресуда Основног суда у Врању П 294/18 од 06.11.2024. године у првом, другом, усвајајућем делу трећег и четвртном ставу изреке којима је одбијен приговор стварне ненадлежности првостепеног суда за поступање у овој правној ствари, утврђено да је апсолутно ништав споразум о накнади бр. ...-.../...-... од 28.12.2011. године закључен пред Одељењем за урбанизам и имовинско правна питања Града Врања којим је одређена висина накнаде за експроприсано земљиште и обавезан тужени на исплату разлике између плаћене и припадајуће накнаде за преузето градско грађевинско земљиште – парцелу број .../... површине 171 м², парцелу .../... површине од 372 м² и парцелу .../... површине 517 м² из листа непокретности ... КО ... у износу од 512.234,00 динара са затезном каматом од 06.11.2024. године до исплате, као и да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 310.822,00 динара са затезном каматом од извршности одлуке до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је, због погрешне примене материјалног права, благовремено изјавио ревизију из чије садржине произлази да је заснована на одредби члана 404. ЗПП.

Ревизија предвиђена наведеном одредбом (посебна ревизија) може се изјавити само због погрешне примене материјалног права. Зато наводи ревидента да је у овом спору одлучивао стварно ненадлежни суд, којима се указује на учињену битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 4. ЗПП, као и наводи о учињеној битној повреди одредаба парничног поступка из тачке 10. става 2. наведеног члана нису разматрани приликом оцене дозвољености и основаности његове посебне ревизије.

Оспореним споразумом од 28.12.2011. године закљученим пред општинским органом управе одређена је накнада за непокретности уписане у лист непокретности ... КО ..., које су експроприсане правноснажним решењем од 19.08.2011. године ради изградње аутопута Е75 Београд – Ниш – Скопље, деоница Владичин Хан – Нерадовац. Експроприсане парцеле су у катастру непокретности биле уписане као њиве II класе (пољопривредно земљиште), али су обухваћене Уредбом о утврђивању просторног плана подручја инфраструктурног Коридора Београд – Ниш – Граница Републике Македонице („Службени гласник РС“, бр. 77/02 и 59/06) и на њима је изграђен део коловоза, канал за одводњавање атмосферске воде, насип и појас заштите.

Нижестепени судови су утврдили да је назначени споразум о накнади закључен супротно члану 42. став 1. Закона о експропријацији, јер је њиме одређена накнада за експроприсане парцеле као пољопривредно земљиште, иако су оне на основу означеног планског документа који је ступио на снагу пре доношења решења о експропријацији промениле намену у грађевинско земљиште. Одређивањем и исплатом накнаде по наведеном споразуму ранијем власнику експроприсаних парцела повређено је право на имовину, зајемчено чланом 58. Устава Републике Србије, јер му накнада није исплаћена према стварном статусу земљишта у време експропријације, и у висини његове тржишне вредности.

По оцени Врховног суда, о посебној ревизији туженог у овом спору није потребно одлучивати ради новог тумачења права.

Одредбом члана 83. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09 ... 121/12) прописано је да ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане тим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и права на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права. Према члану 88. наведеног закона, када се планским документом промени намена пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, орган надлежан за доношење планског документа дужан је да у року од 15 дана од дана 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.); орган надлежан за послове државног премера и катастра у року од 15 дана по добијању акта из става 1. тог члана, решењем проводи насталу промену (став 2.); 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.).

У контексту става ревидента да је потребно дозволити одлучивање о његовој посебној ревизији ради новог тумачења права указује се и на одлуке Уставног суда Уж 9026/2014 од 03.11.2016. године и Уж 6745/2015 од 23.03.2017. године, којима је утврђено да је подносиоцима уставних жалби повређено право на имовину зајемчено чланом 58. Устава Републике Србије. Обе уставне жалбе поднете су против правноснажних судских одлука донетим у споровима ради поништаја споразума о накнади за експроприсано земљиште закључених пред општинским органом управе. У тим одлука изражен је став да је суштинска материјалноправна претпоставка за остварење накнаде која не може бити нижа од тржишне (члан 58. став 2. Устава Републике Србије) третирање експроприсаног земљишта у складу са његовим стварним статусом од стране надлежног органа (али и корисника експропријације), јер од тога зависи и висина накнаде за експроприсано земљиште. У том циљу, по становишту Уставног суда, постоји обавеза органа који воде поступак експропријације и поступак одређивања накнаде за експроприсано земљиште, али и правних лица која се јављају као корисници експропријације, да се старају и предузимају све неопходне мере како би се омогућило власнику одузетог земљишта да оствари накнаду која не може бити нижа од тржишне.

Одлука Уставног суда Уж 181/2023 од 31.10.2024. године, приложена уз посебну ревизију туженог, по оцени Врховног суда не оправдава потребу за новим тумачењем права.

Означеном одлуком утврђено је да је подносиоцу уставне жалбе повређено право на имовину у управном спору, пресудом Управног суда У 26285/22 од 14.10.2022. године којом је одбијена његова тужба поднета против решења управног органа којим је одбијена жалба ранијег сопственика против решења о експропријацији, у делу којим је утврђен статус експроприсаног земљишта. Ревидент сматра да је ова одлука од значаја за овај спор због израженог става да се накнада за експроприсано земљиште одређује на основу и у складу са решењем о експропријацији, и да је правноснажношћу тог решења власник земљишта преклудирани у праву да указује на правне недостатке тог решења, па и у погледу статуса земљишта које му је експроприсано, из чега следи да нема правног основа за одређивање накнаде према тржишној цени грађевинског земљишта ако је правноснажним решењем надлежног органа експроприсано пољопривредно земљиште.

Пропуст тужиоца да жалбом у управном поступку и тужбом у управном спору побија решење о експропријацији на основу којег је закључен споразум о накнади, не утиче на његово право да захтева утврђење ништавости тог споразума и исплату разлике до тржишне вредности експроприсаног земљишта као грађевинског земљишта. Примарну обавезу да буде упознат са чињеницом да је извршена пренамена земљишта има орган управе пред којим се води поступак експропријације и поступак за споразумно одређивање накнаде. Орган управе је, сагласно члану 56. став 3. Закона о експропријацији, имао и законску обавезу да од управних и других органа и организација прибавља обавештења о чињеницама које могу бити од значаја за споразумно одређивање накнаде. Тужени – корисник експропријације је јавно предузеће које делује у јавном интересу, па је и он морао водити рачуна о стварном статусу експроприсаног земљишта, јер је то у домену његових обавеза према ранијем власнику, и да у складу с тим поднесе понуду о висини накнаде која одговара стварном статусу одузетог земљишта. Овакво правно становиште такође је изражено у одлукама Уставног суда Уж 9026/2014 и Уж 6745/2015.

Ревизијски наводи којима се указује на Закон о измени и допуни Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 62/23), којим је у члану 88. додат став 10, по оцени ревизијског суда не утиче на закључак да о његовој посебној ревизији није потребно одлучивати ради новог тумачења права. Означеном новелом наведеног закона прописано је да се изузетно, у случају да буде покренут поступак експропријације земљишта коме је промењена намена за потребе изградње линијског инфраструктурног објекта за који је утврђено да је од посебног значаја за Републику Србију, накнада за експропријацију одређује као за пољопривредно земљиште, односно шуму и шумско земљиште, с обзиром на то да се исто користи и сматра пољопривредним, односно шумским земљиштем, све до подношења захтева за издавања грађевинске дозволе у циљу привођења земљишта намени. Ретроактивна примена наведене одредбе на споразум о накнади за земљиште, експроприсано правноснажним решењем донетим пре ступања на снагу измењеног и допуњеног члана 88. Закона о планирању и изградњи, била би у супротности са чланом 197. став 2. Устава Републике Србије, јер при доношењу Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи није утврђен општи интерес да би означена одредба имала повратно дејство.

О посебној ревизији туженог у овом спору није потребно одлучивати ни ради уједначавања судске праксе.

У више одлука о посебним ревизијама туженог, донетим у истим чињеничноправним споровима (Рев 5504/2024 од 07.05.2025. године; Рев 12146/2024 од 26.11.2025. године; Рев 8902/2024 од 28.08.2025. године и другим) изражен је став да се накнада за експроприсано земљиште одређује према његовом стварном статусу грађевинског земљишта, без обзира што је у катастру непокретности било уписано као пољопривредно земљиште.

С обзиром да у овом спору нема правних питања од општег интереса или у интересу равноправности грађана, на основу члана 404. ЗПП, одлучено је као у прво ставу изреке.

Ревизија туженог није дозвољена ни на основу члана 403. став 3. ЗПП. Вредност предмета овог спора у тужби је одређена износом од 20.000,00 динара, који је нижи од динарске противвредности од 40.000 евра по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења тужбе, меродавног за дозвољеност ревизије у смислу наведене законске одредбе.

Из тих разлога, на основу члана 410. став 2. тачка 5. и члана 413. ЗПП, одлучено је као у другом ставу изреке.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић