



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 17715/2025
15.01.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Јасмине Симовић, Радославе Мађаров, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Душан Рогич адвокат из ..., против противника предлагача Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад, чији је пуномоћник Срђан Марчета адвокат из ..., ради одређивања накнаде за одузето земљиште, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 979/25 од 15.10.2025. године, у седници одржаној 15.01.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 979/25 од 15.10.2025. године.

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 979/25 од 15.10.2025. године и решење Основног суда у Руми Р1 214/24 од 11.08.2025. године у делу преко досуђеног износа накнаде за земљиште и одлука о трошковима поступка, и предмет у том делу **враћа** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 979/25 од 15.10.2025. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба предлагача и потврђено решење Основног суда у Руми Р1 214/24 од 11.08.2025. године којим је одређена новчана накнада за имовину експроприсану по основу правноснажног решења Одељења за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума бр. 465-239-1/2023 од 29.11.2023. године, за парцелу 2007/2 површине 1ха 04а 68м², пољопривредно земљиште - њива III класе уписана у лист непокретности ... КО ..., у износу од 3.737.076,00 динара и за биљне културе у износу од 145.819,00 динара - укупно 3.882.895,00 динара, и обавезан противник предлагача да исплати предлагачу АА износ од 970.723,75 динара, предлагачу ББ износ од 1.941.446,50 динара и предлагачу ВВ износ од 970.724,00 динара са законском затезном каматом на ове износе од пресуђења до исплате, као и износ од 420.043,00 динара на име трошкова поступка са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, дела којим је одређена накнада за експроприсано земљиште, предлагачи су због погрешне примене

материјалног права благовремено изјавили ревизију предвиђену чланом 404. ЗПП (посебна ревизија).

По оцени Врховног суда, посебна ревизија предлагача у овој правној ствари је дозвољена ради уједначавања судске праксе, због чега је на основу члана 404. ЗПП у вези чланова 27. став 2. и 30. став 2. ЗВП, одлучено као у првом ставу изреке.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, у вези члана 30. став 2. ЗВП, Врховни суд је нашао да је ревизија предлагача 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 Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума бр. 465-239-1/2023 од 29.11.2023. године експроприсана је парцела ... КО ... у површини од 1ха 04а 68м², сусвојина предлагача са одређеним идеалним уделима. Експропријација је извршена ради изградње подсистема за наводњавање „...“. Предметна парцела је у катастру непокретности уписана као пољопривредно земљиште - њива III класе. По процени Пореске управе, њена тржишна вредност износи 120,00 динара по 1м², а по налазу вештака 357,00 динара по 1м². На експроприсаном земљишту постојали су биљни засади, чија тржишна вредност износи 145.819,00 динара.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одредио накнаду за експроприсану парцелу у висини тржишне вредности пољопривредног земљишта, утврђене налазом вештака. Одлуку о одређивању висине накнаде тај суд је засновао на одредбама чланова 41. став 2. и 42. Закона о експропријацији, са образложењем да је везан правноснажним решењем о експропријацији и није овлашћен да у поступку одређивања накнаде преиспитује врсту и намену експроприсаног земљишта. С тим у вези, првостепени суд се позвао и на одредбу члана 88. став 10. Закона о планирању и изградњи, с обзиром да предлагачи нису доказали да се накнада има одредити у висини тржишне вредности грађевинског земљишта јер је поднет захтев за издавање грађевинске дозволе у циљу провођења земљишта намени.

Другостепени суд је одбио жалбу предлагача и потврдио првостепено решење. По становишту тог суда, новчана накнада за експроприсану парцелу одређена је правилном применом материјалног права, због чега нису прихваћени жалбени наводи да је накнаду требало одредити у висини тржишне вредности грађевинског земљишта, јер је она у време одузимања била пољопривредно земљиште.

По оцени Врховног суда, материјално право у овој правној ствари је погрешно примењено, због чега је чињенично стање непотпуно 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 пољопривредом земљишту („Службени гласник Републике Србије“ број 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.

Одредбом члана 82. Закона о планирању и изградњи прописано је да је грађевинско земљиште оно које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Према члану 88. овог закона, 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); 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 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); 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 овом случају експропријација парцеле у сусвојини предлагача извршена је ради изградње подсистема за наводњавање, на основу Плана детаљне регулације за подсистем за наводњавање Срем - део регионалног система за наводњавање Срема („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 28/20 и „Службени лист општина Срема“ број 39/20). Ступањем на снагу означеног Планског акта, који обухвата и предметну парцелу, она је у смислу наведених одредби Закона о планирању и изградњи постала грађевинско земљиште, без обзира што таква промена њене 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 2. тог члана.

Следствено изложеном, експрописано земљиште је по намени грађевинско земљиште, одређено Планским актом који је донет и ступио на снагу пре правноснажности решења о експропријацији. Због тога предлагачи у односу на то земљиште, сагласно члану 88. став 9. Закона о планирању и изградњи, остварују сва права власника грађевинског земљишта, па и право на накнаду у висини његове тржишне вредности.

Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 62 од 27.07.2023. године), који је ступио на снагу осмог дана од дана објављивања, измењен је и допуњен члан 88. тог закона. Новелираним законом је у означеном члану, после става 9. додат став 10. Додатим ставом прописано је да се изузетно од одредбе става 9. тог члана, 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 издавање грађевинске дозволе у циљу провођења земљишта намени. Измењеним ставом 10, који је постао став 11, прописано је да Влада, на предлог министарства надлежног за послове грађевинарства, утврђује пројекте за изградњу објеката од значаја, односно од посебног значаја за Републику Србију.

За примену новелиране одредбе члана 88. Закона о планирању и изградњи у овој правној ствари неопходно је утврдити када је покренут поступак експропријације - поднет предлог за експропријацију (члан 25. став 1. Закона о експропријацији) и да ли је експропријација предметне парцеле извршена за потребе изградње линијског инфраструктурног објекта (члан 2. став 1. тачка 32. Закона о планирању и изградњи) за који је одлуком Владе, на предлог надлежног министарства, утврђено да је од посебног значаја за Републику Србију. Те чињенице су битне за одлуку о висини накнаде – да ли ће се накнада за експроприсану парцелу, која је пре доношења решења о експропријацији постала грађевинско земљиште, одредити у висини тржишне вредности пољопривредног земљишта јер је експропријација извршена за потребе изградње линијског инфраструктурног објекта који је од посебног значаја за Републику Србију, у поступку експропријације који је покренут пре ступања на снагу новелираног Закона о планирању и изградњи. Те чињенице суд у ванпарничном поступку утврђује по службеној дужности, сагласно члану 136. став 1. ЗВП.

Из тих разлога, оба нижестепена решења су укинута у погледу одлуке о накнади за експроприсано земљиште, али само у делу преко досуђених 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 враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновљеном суђењу првостепени суд ће утврдити чињенице битне за правилну примену члана 42. став 1. у вези са чланом 41. став 1. Закона о експропријацији и члана 88. став 1, 2, 9. и 10. Закона о планирању и изградњи, и у зависности од тога одлучити о захтеву предлагача да им се накнада за експроприсану парцелу одеди у висини тржишне вредности грађевинског земљишта, у ком случају ће у накнаду урачунати већ одређени износ накнаде као делимично испуњење обавезе противника предлагача.

Укинута је и одлука о трошковима поступка јер зависи од исхода ове правне ствари.

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 отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић