



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 3880/2025
15.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Душан Рогић, 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 1087/24 од 30.10.2024. године, у седници одржаној дана 15.10.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1087/24 од 30.10.2024. године и решење Основног суда у Руми Р1 120/23 од 18.06.2024. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Решењем Основног суда у Руми Р1 120/23 од 18.06.2024. године, одређена је новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума, Општине управе – Одељења за урбанизам и грађење број 465-6/2023 од 06.02.2023. године и то за к.п. бр. 9718/2 ..., њива 2. класе, пољопривредно земљиште, површине 9а 47м² и к.п. бр. 9720/2 ..., њива 2. класе, пољопривредно земљиште, површине 5а 68м², све уписано у л.н. бр. 8710 к.о. ..., у износу од 456.015,00 динара, па је обавезан противник предлагача да предлагачу исплати наведени износ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и да му накнади трошкове поступка од 83.652,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1087/24 од 30.10.2024. године, жалба противника предлагача је делимично усвојена па је решење Основног суда у Руми Р1 120/23 од 18.06.2024. године преиначено тако што се новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума, Општинске управе – Одељења за урбанизам и грађење број 465-6/2023 од 06.02.2023. године, одређена првостепеним решењем снижава и одређује у износу од 380.265,00 динара, па се обавезује противник предлагача да предлагачу исплати износ од 380.265,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, а потврђује у преосталом делу и одбија као неоснован захтев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, предлагач је благовремено изјавио ревизију побијајући је због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 10/23, у даљем тексту ЗПП) у вези члана 27. став 2. и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 46/95... 14/22), 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 Општине Рума, Општинске управе, Одељења за урбанизам и грађење од 06.02.2023. године предлагачу је одузета имовина и то к.п. бр. 9718/2 ..., њива 2. класе, пољопривредно земљиште, површине 9а 47м² и к.п. бр. 9720/2 ..., њива 2. класе, пољопривредно земљиште, површине 5а 68м², све уписано у л.н. бр. 8710 к.о. ... у корист противника предлагача. Није постигнут споразум о висини накнаде за одузету парцелу у управном поступку. Предметне парцеле су одузете за потребе изградње државног пута Рума – Шабац – Лозница, сагласно Уредби о изменама и допунама Уредбе о утврђивању просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута првог реда број 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута првог реда број 19 Шабац – Лозница („Службени гласник РС“ бр.39/19 од 06.06.2019.године) и Закључка Владе РС од 18.06.2020. године којим је утврђен јавни интерес за предметну експропријацију. У решењу о експропријацији произлази да су одузете парцеле пољопривредно земљиште. Према извештају Пореске управе тржишна вредност земљишта је 145,00 динара по 1м². На основу налаза и мишљења вештака пољопривредне струке вредност 1м² предметног земљишта је 301,00 динар, што укупно за одузету површину земљишта чини износ од 456.015,00 динара.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је предлагачу за предметне експроприсане катастарске парцеле одредио новчану накнаду у складу са налазом и мишљењем вештака пољопривредне струке у укупном износу од 456.015,00 динара и обавезао противника предлагача да предлагачу наведени износ исплати.

Другостепени суд је преиначио првостепено решење и снизио досуђени износ накнаде за експроприсану непокретност ценећи да је приликом давања налаза и мишљења вештак пољопривредне струке, након што је одредио просечну вредност одузетог земљишта од 251,00 динара по 1м² за наведене парцеле, на тако одређену вредност додао тзв. „корективни коефицијент“ од 20% из разлога што експропријација у себи садржи елемент монопола јер је једини купац корисник експропријације, што се по оцени другостепеног суда не може прихватити. Накнада за одузето земљиште се одређује према тржишној цени таквог земљишта, а тржишна цена подразумева цену која је постигнута између учесника на слободном тржишту из чега следи да нема места примени тзв. „корективног коефицијента“ на тако утврђену просечну цену, те следом изнетог предлагачу за предметне парцеле припада износ од 251,00 динара по м², дакле

без корективног коефицијента, што је укупно 380.665,00 динара, колико је предлагачу другостепени суд досудио.

По оцени Врховног суда, основани су наводи ревидента да су нижестепени судови у овом спору погрешно применили материјално право и да због тога чињенично стање није у потпуности утврђено.

Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ бр.20/09...106/16) 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. тачка 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. овог 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); 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 (став 9).

Предлагачу је експроприсано земљиште ради изградње државног пута Рума – Шабац – Лозница, сагласно Уредби о изменама и допунама Уредбе о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута првог реда број 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута првог реда број 19 Шабац – Лозница. Означена Уредба објављена је у „Службеном гласнику“ број 39/19. године дана 06.06.2019.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.

Из наведених разлога, укинута су нижестепена решења и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење, који ће у поновљеном поступку утврдити висину накнаде за експроприсане парцеле као грађевинско земљиште, сагласно члану 42. став 1. у вези члана 41. став 2. Закона о експропријацији.

Због укидања одлуке о главној ствари, укинута је и одлука о трошковима поступка, о чему ће се одлучити приликом поновног пресуђења сходно одредби члана 139 ЗВП.

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

**Председник већа – судија
Бранка Дражић с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**