



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12342/2025
15.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића, Марије Терзић, Надежде Видић и Добриле Страјина, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Срђан Алексић, адвокат из ..., против противника предлагача „Коридори Србије“ ДОО са седиштем у Београду, ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 487/25 од 11.06.2025. године, у седници одржаној 15.10.2025. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 487/25 од 11.06.2025. године, **УКИДАЈУ СЕ** решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 487/25 од 11.06.2025. године и решење Основног суда у Руми Р1 265/21 од 20.03.2025. године па се предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновни поступак.

О б р а з л о ж е њ е

Решењем Основног суда у Руми Р1 265/21 од 20.03.2025. године, одређена је новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума, Општинска управа, Одељење за урбанизам и грађеве бр. 465-126/2021 од 26.03.2021. године и решења бр. 465-126/2021 од 25.11.2022. године и то за кат. парцеле 2800/2 површине 07а 75 м2 и 2801/2 површине 16а 55м2, уписаних у лист непокретности 1357 КО ... у износу од 687.690,00 динара и обавезан је противник предлагача да предлагачу исплати наведени износ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и на име трошкова поступка износ од 91.800,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Виши суд у Сремској Митровици је, решењем Гж 487/25 од 11.06.2025. године, ставом првим изреке, одбио жалбу предлагача као неосновану и решење Основног суда у Руми Р1 265/21 од 20.03.2025. године потврдио. Ставом другим изреке, одбијен је захтев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против решења другостепеног суда, предлагач је изјавио благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи на основу одредбе члана 404. Закона о парничном поступку.

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија). На основу одредбе члана 420. став 6. истог закона, у поступку поводом ревизије против решења сходно се примењују одредбе овог закона о ревизији против пресуде.

По оцени Врховног суда, у конкретном случају, потребно је уједначавање судске праксе због различитог поступања судова у поступцима одређивања накнаде за експроприсано земљиште у ситуацији када је планским актом, који је ступио на снагу пре доношења решења о експропријацији, извршена промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

На основу одредбе члана 404. став 2. ЗПП у вези са одредбом члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник СРС“ бр. 25/82 и 48/88 и („Службени гласник РС“ бр. 46/95 ... 14/2022), Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом одредбе члана 408. у вези са чланом 420. став 1. и 6. ЗПП и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, па је нашао да је ревизија предлагача основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем Општине Рума, Општинске управе, Одељења за урбанизам и грађење од 26.03.2021. године, које је измењено решењем истог органа од 25.11.2022. године, предлагачу су експроприсане кат. парцеле 2800/2 површине 7а 75м² и 2801/2 површине 16а 55м², обе КО ... уз накнаду, за потребе изградње државног пута Рума – Шабац – Лозница, а према Просторном плану подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута I реда бр. 19 Шабац – Лозница, у корист противника предлагача. Странке нису постигле споразум о висини накнаде за одузете парцеле у управном поступку. На основу извештаја пореске управе, тржишна вредност пољопривредног земљишта износи 100,00 динара/м², а на основу налаза и мишљења судског вештака пољопривредне струке вредност 1 м² одузетог земљишта, као пољопривредног, износи 283,00 динара/м², што за укупно одузету површину износи 687.690,00 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су накнаду за експроприсано земљиште предлагачу одмерили на основу налаза и мишљења судског вештака пољопривредне струке, у смислу одредбе члана 41. став 2. Закона о експропријацији и 136. став 2. Закона о ванпарничном поступку, налазећи да је предлагачу одузето пољопривредно земљиште. По оцени нижестепених судова, битна чињеница за одређивање накнаде је карактер земљишта у време експропријације а не за које намене је земљиште експроприсано.

По оцени Врховног суда, основано се ревизијом предлагача указује да су нижестепени судови погрешно применили материјално право. Због погрешне примене материјалног права, чињенично стање је непотпуно утврђено.

Одредбом члана 41. став 2. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ бр. 53/95 ... 106/2016), прописано је да се висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује по тржишној цени, према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади. На основу одредбе члана 42. истог закона, накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује се у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије прописано (став 1.). Процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима (став 2.).

Према одредби члана 88. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09 ... 52/2021), када се планским документом промени намена пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, орган надлежан за доношење планског документа је дужан да у року од 15 дана од дана ступања на снагу тог документа, органу задлежном за послове државног премера и катастра достави плански документ који садржи попис катастарских парцела којима је промењена намена или опис граница планског документа, са пописом катастарских парцела са одговарајућим графичким приказом. 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.). На основу члана 11. Закона о планирању и изградњи, плански документи су просторни и урбанистички планови а просторни планови су, поред осталог, просторни план подручја посебне намене.

У конкретном случају, из садржаја образложења решења о експропријацији следи да је Закључком владе Републике Србије бр. 465-4736/2020 од 18.06.2020. године утврђен јавни интерес за експропријацију, у корист противника предлагача на парцелама тужиоца, сагласно Уредби о изменама и допунама Уредбе о утврђивању Просторног плана подручја посебне инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута I реда бр. 19 Шабац – Лозница („Службени гласник РС“ бр. 40/11, 39/19 и 88/2020). Ступањем на снагу овог просторног плана као планског документа дошло је до промене намене експроприсаног земљишта које је, по том основу, постало грађевинско земљиште на основу одредбе члана 88. став 9. Закона о планирању и изградњи, без обзира на то што промена намене и статуса није проведена у катастру, јер правно дејство планског документа настаје

његовим ступањем на снагу. Од тог момента, власник земљишта остварује своја права власника на грађевинском земљишту у складу са Законом о планирању и изградњи без обзира на то што орган надлежан за упис права на непокретностима није провео ту промену намене у катастру непокретности (члан 83. став 2.). Стога је без правног значаја то што се пољопривредно земљиште, коме је планским документом промењена намена у грађевинско, до привођења намени може користити за пољопривредну производњу (члан 88. став 3. истог закона). То значи да се новчана накнада за експропријацију земљишта одређује према његовој врсти (статусу) у време доношења правноснажног решења о експропријацији.

Чињеница да је пре доношења одлуке у овом поступку, ступила на снагу измена и допуна члана 88. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 62/23 од 27.07.2023. године), садржана у ставу 10. према коме, изузетно од одредбе става 9. овог 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 се одређује као за пољопривредно земљиште, с обзиром на то да се исто користи и сматра пољопривредним земљиште све до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе у циљу привођења земљишта намени, није од утицаја. Том одредбом закона прописано је да се иста примењује на будуће ситуације када, након њеног ступања на снагу, 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. Међутим, у конкретном случају, поступак експропријације земљишта предлагача започет је и окончан доношењем правноснажног решења о експропријацији које је донето пре ступања на снагу ових измена и допуна Закона о планирању и изградњи.

У поновном поступку потребно је да првостепени суд утврди када је ступио на снагу плански документ којим су обухваћене предметне катастарске парцеле, да би потом утврдио висину тржишне цене експроприсаног земљишта као грађевинског, на основу одредбе члана 41. став 2. и 42. Закона о експропријацији.

Укинута је и одлука о трошковима поступка јер зависи од његовог исхода, у смислу одредбе члана 163. став 4. ЗПП.

На основу одредбе члана 416. став 2. у вези са чланом 420. став 6. Закона о парничном поступку и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа - судија
Гордана Комненић, с.р.**

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