



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14229/2025
25.03.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Душан Рогич, адвокат из ..., против противника предлагача Коридори Србије д.о.о. Београд, ради одређивања новчане накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 569/25 од 09.07.2025. године, у седници одржаној 25.03.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 569/25 од 09.07.2025. године и решење Основног суда у Руми Р1 233/23 од 10.03.2025. године и предмет враћа првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 569/25 од 09.07.2025. године, ставом првим изреке, одбијене су жалбе предлагача и противника предлагача и потврђено решење Основног суда у Руми Р1 233/23 од 10.03.2025. године, којим је одређена новчана накнада за непокретности експроприсане решењем Општине Рума, Општинска управа, Одељење за урбанизам и грађење од 24.02.2023. године и то за кат.парц. 10888/1 ..., површине 53а 96м², кат.парц. 10889/2 ..., површине 1ха 41а 94м² и кат.парц. 10890/2 ..., површине 30а 66м², све пољопривредно земљиште њива 1. класе уписано у ЛН 3382 КО ..., у износу од 19.184.550,00 динара и обавезан противник предлагача да предлагачу исплати наведени износ, са законском затезном каматом од 10.03.2025. године као дана пресуђења до исплате и да му на име накнаде трошкова поступка исплати 320.653,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је захтев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, предлагач је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи као изузетно дозвољеној, применом одредбе члана 404. Закона о парничном поступку.

Ревизија је дозвољена применом члана 403. став 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011... 10/2023, у даљем тексту: ЗПП), због чега није било места оцени дозвољености изузетне ревизије применом члана 404. ЗПП.

Одлучујући о изјављеној ревизији, у складу са чланом 408. и чланом 420. став 1. ЗПП у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је утврдио 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, решењем Општине Рума, Општинска управа, Одељење за урбанизам и грађење од 24.02.2023. године експрописане су уз накнаду, ради изградње државног пута I- Б реда број 21 Нови Сад-Рума, почетак обилазнице Рума до петље „Рума“, а према Просторном плану подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад- Рума- Шабац и државног пута I реда број 19 Шабац- Лозница („Службени гласник РС“ бр. 40/11...39/19) и Закључку Владе РС од 12.03.2020. године и решења Владе РС од 11.08.2022. године којим је утврђен јавни интерес за експропријацију односно административни пренос и непотпуну експропријацију, кат.парц. 10888/1 ..., површине 53а 96м2, кат.парц. 10889/2 ..., површине 1ха 41а 94м2 и кат.парц. 10890/2 ..., површине 30а 66м2, све пољопривредно земљиште њива 1. класе уписано у ЛН 3382 КО ..., чији је власник предлагач у корист Републике Србије, јавна својина, преко корисника експропријације и по предлогу противника предлагача Коридори Србије д.о.о. Београд. Према извештају Пореске управе, тржишна вредност пољопривредног земљишта износи 160,00 динара/ м2, а према налазу и мишљењу судског вештака пољопривредне струке вредност кат.парцела износи 847,00 динара/м2, тако да укупна вредност одузетог земљишта износи 19.184.550,00 динара.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом члана 41. став 2. и члана 42. Закона о експропријацији одредили накнаду за експрописане парцеле као пољопривредно земљиште, у висини утврђеној налазом вештака пољопривредне струке, јер је као такво земљиште уписано у катастар непокретности и предлагач га је користио за обављање пољопривредне делатности. Промена намене парцеле извршена је у јавном интересу, искључиво у сврху изградње државног пута и она нема никаквог утицаја на положај предлагача као њеног ранијег сопственика, јер он на тај начин није стекао никакав бенефит (право грађења), тако да одређивање накнаде у висини тржишне вредности грађевинског земљишта не би одговарало стварним конкретним околностима и довело би до неоснованог обогаћења предлагача.

По оцени Врховног суда, погрешно су нижестепени судови применили материјално право при одлучивању о накнади за одузето земљиште, због чега чињенично стање није правилно 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 грађевинског земљишта, власник таквог земљишта остварује сва права власника на грађевинском земљишту, у складу са тим законом (став 9).

Предлагачу је експроприсано земљиште ради изградње ауто-пута, у складу са Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад- Рума- Шабац и државног пута I реда број 19 Шабац- Лозница („Службени гласник РС“ бр. 40/11...39/19). 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 – пропустом доносиоца планског акта да поступи по члану 88. став 1. Закона о планирању и изградњи, или пропустом органа надлежног за послове државног премера и катастра да поступи у складу са ставом 2. тог члана. 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, на коју се позива другостепени суд, јер би то било у супротности са забраном повратног дејства закона и свих других општих аката прописане 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.

О свему томе нижестепени судови нису водили рачуна, погрешно закључујући да је промена намене експроприсаног земљишта извршена после правоснажности решења о експропријацији, па нису утврдили тржишну вредност непокретности као грађевинског земљишта. Услед непримењивања наведених законских одредби није правилно утврђено чињенично стање – висина новчане накнаде, због чега су нижестепена решења укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак.

У поновном поступку првостепени суд ће, имајући изложено у виду, одредити новчану накнаду за експроприсано земљиште према његовом стварном статусу у време експропријације, а не оном са којом је уписано у катастру непокретности.

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

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

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