



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11874/2025
05.03.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић, Владиславе Милићевић, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Данијел Волар, адвокат из ..., против противника предлагача „Коридори Србије“ ДОО са седиштем у Београду, ради одређивања накнаде за експроприсано земљиште, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 531/25 од 11.06.2025. године, у седници одржаној 05.03.2026. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о посебној ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 531/25 од 11.06.2025. године.

УСВАЈА СЕ ревизија предлагача, **УКИДАЈУ СЕ** решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 531/25 од 11.06.2025. године и решење Основног суда у Руми Р1 106/21 од 31.03.2025. године, преко досуђеног износа накнаде, и у погледу одлуке о трошковима поступка, и предмет у том делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Решењем Основног суда у Р1 106/21 од 31.03.2025. године, одређена је новчана накнада за имовину експроприсану правноснажним решењем Општинске управе, Одељења за урбанизам и грађење Општине Рума бр. 465-98/2021 од 19.04.2021. године, и то за: део парцеле бр. ... (сада парцела бр. .../...) површине од 8а 21м2, део парцеле бр. ... (сада парцела бр. .../...) површине од 9а 07м2 и парцеле бр. ... површине од 95а 52м2, уписане у лист непокретности бр. ... КО ... и обавезан је противник предлагача да исплати предлагачу 4.612.560,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, као и да му накнади трошкове поступка од 179.718,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 531/25 од 11.06.2025. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба предлагача и потврђено је првостепено решење.

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 истој одлучи у складу са одредбом члана 404. ЗПП.

По оцени Врховног суда, о посебној ревизији предлагача у овој правној ствари потребно је одлучивати ради уједначавања судске праксе, због чега је на основу члана 404. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон), у вези члана 30. став 2. ЗВП одлучено као у ставу првом изреке.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија предлагачева основана.

У 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 до сада утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем управног органа Општине Рума од 19.04.2021. године експроприсан је део парцеле бр. ... (сада парцела бр. .../...) површине од 8а 21м², део парцеле бр. ... (сада парцела бр. .../...) површине од 9а 07м² и парцеле бр. ... површине од 95а 52м², уписане у лист непокретности бр. ... КО ..., у својини предлагача. Експропријација је извршена за потребе изградње државног пута Рума - Шабац - Лозница. Предметне парцеле су у време када је извршена експропријација у катастру непокретности биле уписане као пољопривредно земљиште. Странке у управном поступку нису постигле споразум о накнади за одузето земљиште. Пореска управа је проценила тржишну вредност експроприсаног земљишта у висини од 83,43 динара по 1м². Вештачењем је његова тржишна вредност одређена и то: 320,00 динара за 1м² за парцеле бр. .../... и .../..., а 425,00 динара за 1м² за парцелу бр. ..., односно укупно 4.612,560,00 динара.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом члана 41. став 2. и члана 42. Закона о експропријацији одредили накнаду за експроприсане предметне парцеле у висини тржишне вредности пољопривредног земљишта, утврђене вештачењем. По становишту судова, накнада се не може одредити у висини тржишне вредности грађевинског земљишта, јер су непокретности које су биле предмет експропријације у катастру непокретности у то време биле уписане као пољопривредно земљиште, а промена њене намене извршена планским актом је у овом случају без значаја и не може се користити као бенефит за предлагача који није захтевао промену намене земљишта, нити га је могао користити као грађевинско земљиште.

По оцени Врховног суда, основано се ревизијом предлагача указује на погрешну примену материјалног права због чега чињенично стање није у потпуности 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 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.

Грађевинско земљиште, сходно члану 82. Закона о планирању и изградњу („Службени гласник Републике Србије“ број 72/09 ... 9/20) 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 јавног премеа 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 премеа и катастра у року од 15 дана по добијању акта из става првог, 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 тим законом (став 9).

Предлагачу је експроприсано земљиште ради изградње ауто-пута, у складу са Уредбом 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, као и Закључка Владе Републике Србије од 18.06.2020. године којом је утврђен јавни интерес за ту експропријацију. 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 премеа и катастра да поступи у складу са ставом другим 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.

Из наведених разлога, оба нижестепена решења су укинута али само у делу преко досуђеног 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 је враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће утврдити и висину накнаде за експроприсано земљиште као грађевинско земљиште, сагласно члану 42. став 1. у вези члана 41. став 1. Закона о експропријацији, уз урачунавање одређене накнаде као делимичног испуњења обавезе противника предлагача.

Одлука о трошковима поступка зависи од коначног исхода спора, због чега је првостепено решење укинута и у том делу.

Из наведених разлога Врховни суд је на основу члана 416. став 2. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић