



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 8710/2025**  
**03.07.2025. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, 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 54/25 од 22.01.2025. године, у седници одржаној дана 03.07.2025. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДАЈУ СЕ** решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 54/25 од 22.01.2025. године и решење Основног суда у Руми Р1 159/21 од 04.12.2024. године у делу преко досуђеног износа накнаде и одлуке о трошковима поступка, и предмет у том делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 54/25 од 22.01.2025. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба предлагача и потврђено решење Основног суда у Руми Р1 159/21 од 04.12.2024. године којим је одређена новчана накнада за имовину експроприсану правноснажним решењем Општине Рума - Општинске управе - Одељења за урбанизам и грађење бр. 465-88/2021 од 29.04.2021. године, и то за део парцеле .. површине 1 ха 43 ара 06 м<sup>2</sup> уписане у лист непокретности .. КО ... и обавезан противник предлагача да исплати предлагачу износ од 6.108.662,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и износ од 309.516,00 динара на име тошкова поступка са законском затезном каматом од извршности 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 прмиене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП у вези члана 27. став 2. и 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 органа управе Општине Рума бр. 465-88/2021 од 29.04.2021. године експроприсан је део парцеле ..., њива II и III класе површине 1 ха 43 ара 06 м<sup>2</sup>, уписане у лист непокретности .. КО ... као својина предлагача. Експропријација је извршена 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 I реда број 21 Нови Сад - Рума - Шабац и државног пута I реда број 19 Шабац - Лозница, и Закључку Владе Републике Србије од 18.06.2020. године о утврђивању јавног интереса за предметну експропријацију. Странке нису постигле споразум о висини накнаде у управном поступку. Пореска управа је проценила тржишну вредност 1м<sup>2</sup> пољопривредног земљишта у Руми на износ од 82,43 динара. Налазом вештака од 21.10.2024. године тржишна вредност експроприсаног дела предметне парцеле утврђена је у укупном износу од 6.108.166,00 динара - по 427,00 динара за један метар квадратни.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом члана 41. став 2. и члана 42. Закона о експропријацији одредили висину накнаде према означеном налазу вештака - тржишној вредности експроприсане парцеле као пољопривредног земљишта. По становишту судова, предлагач је предметну парцелу у време експропријације користио као пољопривредно земљиште, и она је у то време и сада уписана у катастру непокретности са таквим статусом. Околност да је планским актом промењена намена у грађевинско земљиште, по схватању нижестепених судова, нема значаја за одређивање висине накнаде јер је таква промена извршена у јавном интересу и не може се тумачити као бенефит за предлагача, који на промену намене земљишта није утицао, нити га може користити као грађевинско земљиште.

По оцени Врховног суда, основани су наводи ревидента да су нижестепени судови у овој правној ствари погрешно применили материјално право и да због тога чињенично стање није правилно утврђено.

Одредбом члана 41. став 2. Закона о експропријацији 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. Према члану 42. став 1. наведеног закона, накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује се у новцу, према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије прописано.

Одредбом члана 2. став 1. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Србије“ број 62/06 ... 95/18) прописано је да је пољопривредно земљиште 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. Према члану 3. тог закона, пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до његовог привођења намени користи се за пољопривредну производњу.

Грађевинско земљиште, сходно члану 82. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 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 или 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 працела, 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 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 I реда број 19 Шабац - Лозница. Означена Уредба објављена је у Службеном гласилу 22.06.2020. 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 спроведена 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 простором и 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 парова власника грађевинског земљишта, а 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 одбије), и у том делу предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновљеном суђењу првостепени суд ће утврдити висину накнаде за експроприсани део парцеле као грађевинског земљишта, 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 је укинута јер зависи од коначног исхода тог поступка.

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

Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.

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