



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 10710/2025
03.09.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића, Добриле Страјина, Драгане Миросављевић и Зорице Булајић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Душан Рогић, адвокат из ..., против противника предлагача „Коридори Србије“ Д.О.О. Београд, ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 105/25 од 07.05.2025. године, у седници одржаној 03.09.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 105/25 од 07.05.2025. године.

УКИДАЈУ СЕ, решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 105/25 од 07.05.2025. године и решење Основног суда у Руми Р1 219/23 од 12.12.2024. године, па се предмет враћа првостепеном суду, на поновни поступак.

Образложење

Решењем Основног суда у Руми Р1 219/23 од 12.12.2024. године, одређена је новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума, Општинске управе одељења за урбанизам и грађење број 465-4/2023 од 06.02.2023. године и то парцелу број ..., њива 1 класе, пољопривредно земљиште површине 24 а, 21 м² и парцеле број ... њива 1 класе пољопривредно земљиште површине од 3 а, 45 м², уписане у лист непокретности број .. К.О. Рума у износу од 2.337.270,00 динара, па је обавезан противник предлагача да предлачу исплати наведени износ, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и на име трошкова поступка износ од 248.408,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Виши суд у Сремској Митровици је, решењем Гж 105/25 од 07.05.2025. године, ставом првим изреке, жалбу предлагача одбио као неосновану и потврдио решење Основног суда у Руми Р1 219/23 од 12.12.2024. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против решења другостепеног суда, предлагач је изјавио благовремену ревизију, због погрешне примене материјалног права, позивајући се на одредбу члана 404. Закона о парничном поступку.

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку („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 је потребно 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. Закона о парничном поступку у вези одредбе 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 члана 420. став 1. и 6. Закона о парничном поступку и одредбе члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, па је утврдио да је ревизија предлагача основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем Општине Рума, Општинске управе одељења за урбанизам и грађење број 465-4/2023 од 06.02.2023. године, предлагачу је експроприсана кп бр ..., њива прве класе, пољопривредно земљиште површине 24 а, 21 м² и парцела број ..., њива прве класе пољопривредно земљиште површине 3 а, 45 м², уписане у лист непокретности број .. К.О. Рума, у корист противника предлагача, уз накнаду, ради изградње државног пута 1 Б реда број 21 Нови Сад – Рума „почетак обилазнице Рума до петље Рума“, а према Просторном плану 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. 40/11, 31/19 и 39/19, Закључку Владе Републике Србије 05 број 344-2089/2020 од 12.03.2020. године и решење Владе Републике Србије 05 број 465-6327/2022 од 11.08.2022. године, којим је утврђен јавни интерес за експропријацију односно административни пренос и непотпуну експропријацију у корист Републике Србије, јавна својина, преко корисника експропријације Д.О.О. „Коридори Србије“. Странке нису постигле споразум о висини накнаде за одузете

парцеле у управном поступку. На основу извештаја Пореске управе тржишна вредност пољопривредног земљишта у Руми је 145,00 динара по 1 м², а на основу налаза и мишљења судског вештака Светлане Поповић вредност 1 м² одузетог земљишта, као пољопривредног земљишта је 845,00 динара, што, за укупно одузету површину од 2.766 м², износи 2.337.270,00 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су накнаду за експроприсано земљиште предлагачу одмерили на основу налаза и мишљења судског вештака Светлане Поповић, 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 и да суд нема овлашћења да испитује врсту и намену земљишта и евентуално утврђује супротне чињенице од утврђених решењем о експропријацији које је стекло формалну и материјалну правноснажност. По оцени нижестепених судова, битна чињеница за одређивање накнаде је карактер земљишта у време еспропријације 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.).

На основу одредбе члана 88. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009 ... 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 надлежном 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 и просторни план подручја посебне намене.

У конкретном случају, из садржаја образложења решења Општине Рума – Општинске управе, Одељења за урбанизам и грађење број 465-4/2023 од 06.02.2023. године, следи да је решењем Владе Републике Србије 05 број 465-6327/2022 од

11.08.2022. године, утврђен јавни интерес за експропријацију односно административни пренос и непотпуну експропријацију непокретности ради изградње инфраструктурног коридора државног пута првог реда број 21 Нови Сад – Рума – Шабац, државног пута првог Б реда број 21 Нови Сад – Рума, почетак обилазнице Рума до петље „Рума“ и, на основу закључка Владе Републике Србије 05 број 344-2089/2020 од 12.03.2020. године, којим се пројекат изградње брзе саобраћајнице првог Б реда Нови Сад – Рума („Фрушкогорски коридор“, препознаје као пројекат изградње и реконструкције јавне линијске саобраћајне инфраструктуре од посебног значаја за Републику Србију. У овом поступку плански документ је Просторни план 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. 40/11, 39/19 и 88/2020) на основу Уредбе о изменама и допунама Уредбе о утврђивању просторног плана подручја посебне намене и 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). Ступањем на снагу горе наведеног просторног плана (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 што та промена намене и статуса није проведена у катастру, јер правно дејство планског документа настаје његовим ступањем на снагу. Од тог момента, власник таквог 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.). У том контексту је без правног значаја то што се пољопривредно земљиште, коме је планским документом промењена намена у грађевинско, до привођења намене може користити за пољопривредну производњу (члан 88. став 3. Закона о планирању и изградњи). То значи да се новчана накнада за експроприсано земљиште одређује према његовој врсти (статусу) у време доношења правноснажног решења о експропријацији. У конкретном случају, према подацима из правноснажног решења о експропријацији предметног земљишта произлази да је пре експропријације био утврђен јавни интерес за експропријацију и донет плански документ (Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута првог реда број 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута првог реда број 19 Шабац – Лозница), који га је одредио као грађевинско земљиште што упућује на закључак да је пре правноснажности решења о експропријацији, ступањем на снагу планског документа, био промењен статус предметног земљишта у грађевинско земљиште. То што 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), садржан у ставу 10. према којој, изузетно од одредбе става 9. овог члана, у случају у 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 односно шуму и шумско земљиште с обзиром на то да се исто користи и сматра пољопривредним односно шумским земљиштем, 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 земљиште коме је промењена намена (планским документом) за потребе изградње линијског инфраструктурног објекта за који је утврђено да је од

посебног значаја за Републику Србију (на основу појмова који су дати у новелираним одредбама члана 2. Закона о планирању и изградњи тачке 56. и 62.). Међутим, у конкретном случају, поступак експропријације земљишта предлагача започет је и окончан доношењем правногнажног решења о експропријацији које је донето 06.02.2023. године, пре ступања на снагу ових измена и допуна Закона о планирању и изградњи. Статус земљишта дефинисан је планским актом (који по правилу предходи доношењу решења о експропријацији), па се, у таквој ситуацији, о праву предлагача, као бившег власника, на накнаду за експроприсану непокретност о којој није постигнут споразум у поступку експропријације одлучује применом одредбе члана 42. став 2. Закона о експропријацији у вези одредбе члана 88. став 9. Закона о планирању и изградњи.

У поновном поступку потребно је да првостепени суд утврди када је ступио на снагу наведени Просторни план 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. Закона о парничном поступку.

На основу одредбе члана 416. став 2. у вези члана 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