



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12995/2025
08.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића, Марије Терзић, Добриле Страјина и Надежде Видић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Срђан Алексић, 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 485/25 од 21.05.2025. године, у седници одржаној 08.10.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 485/25 од 21.05.2025. године.

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 485/25 од 21.05.2025. године и решење Основног суда у Руми Р1 119/21 од 20.03.2025. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Решењем Основног суда у Руми Р1 119/21 од 20.03.2025. године, одређена је новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажних решења Општине Рума, Општинске управе, Одељење за урбанизам и грађеве бр.465-26/2021 од 24.03.2021. године и решење бр.465-26/2021 од 25.11.2022. године и то кат. парцеле 3222/1 у површини од 85а 79 м2, уписане у ЛН 100 КО ... у износу од 3.242.862,00 динара и обавезан противник предлагача да предлагачу исплати наведени износ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и на име трошкова поступка износ од 157.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Виши суд у Сремској Митровици је решењем Гж 485/25 од 21.05.2025. године, ставом првим изреке, жалбу предлагача одбио као неосновану и решење Основног суда у Руми Р1 119/21 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, позивајући се на одредбу члана 404. ЗПП.

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку – ЗПП („Сл. 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. ЗПП, у вези са одредбом члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.25/82 и 48/88 и „Сл. гласник РС“, бр.46/95...14/22), Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке.

Испитујући правилност побијане одлуке, применом одредбе члана 408. у вези са чланом 420. ст.1. и 6. ЗПП и одредбе члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је оценио да је ревизија предлагача основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног 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 бр.465-26/21 од 24.03.2021. године, које је измењено решењем истог органа од 25.11.2022. године, предлагачу је експроприсана кат. парцела бр.3221/1 површине 85а 79 м² КО ..., њива друге класе, пољопривредно земљиште, у корист противника предлагача, уз накнаду, ради изградње државног пута Рума – Шабац – Лозница, а сагласно Уредби о изменама и допунама Уредбе о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута првог реда бр.19 Шабац – Лозница („Сл. гласник РС“, бр.88/20) и Закључку Владе РС бр.465-4736/20 од 18.06.2020. године, којим је утврђен јавни интерес за експропријацију односно административни пренос и непотпуну експропријацију у корист противника предлагача. Странке у поступку нису постигле споразум о висини накнаде за одузету парцелу. На основу извештаја Пореске управе, тржишна вредност пољопривредног земљишта у Руми је 82,43 динара по 1 м², а на основу налаза и мишљења судског вештака пољопривредне струке, вредност 1 м² одузетог земљишта као пољопривредног земљишта је 378,00 динара по 1 м², што за укупно одузету површину од 8.579 м² износи 3.242.862,00 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су накнаду за експроприсано земљиште предлагачу одредили на основу налаза и

мишљења судског вештака пољопривредне струке, у смислу одредби члана 41. став 2. и 42. Закона о експропријацији и члана 136. став 2. Закона о ванпарничном поступку, налазећи да је предлагачу одузето пољопривредно земљиште и да суд нема овлашћење да испитује врсту и намену земљишта и евентуално утврђује супротне чињенице од оних утврђених решењем о експропријацији. По оцени нижестепених судова, битна чињеница за одређивање накнаде је карактер земљишта у време експропријације, а не за коју намену 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 („Сл. 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. Према одредби 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 („Сл. гласник РС“, бр.72/2009...52/2021), када се планским документом промени намена пољопривредног 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 катастра достави плански документ којим садржи попис катастарских парцела којим 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 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, према подацима из правноснажног решења о експропријацији предметног земљишта произлази да је пре експропријације био утврђен јавни интерес за експропријацију и донет плански документ који је то земљиште одредио као грађевинско, што упућује на закључак да је пре правноснажности решења о експропријацији, ступањем на снагу планског документа промењен статус предметног земљишта у грађевинско земљиште. Статус земљишта дефинисан је планским актом па се право 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 са одредбом 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 је обухваћена предметна парцела, 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 која зависи од његовог исхода у смислу члана 163. став 4. ЗПП.

На основу одредбе члана 416. став 2. у вези са чланом 420. став 6. ЗПП и члана 30. став 2. Закона о парничном 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