



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 3881/2025
22.04.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Душан Рогић, адвокат из ..., против противника предлагача ДОО „Коридори Србије“ Београд, ради одређивања накнаде за експроприсано земљиште, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1085/24 од 25.09.2024. године, у седници одржаној 22.04.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1085/24 од 25.09.2024. године, тако што се **ОДБИЈА** као неоснована жалба противника предлагача и **ПОТВРЂУЈЕ** решење Основног суда у Руми Р1 146/23 од 18. 06. 2024. године.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, захтев предлагача за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Решењем Основног суда у Руми Р1 146/23 од 18.06.2024. године, одређена је новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума, Општинске управе, Одељења за урбанизам и грађење број 465-41/2023 од 14.02.2023. године, за парцелу број ... њива прве класе пољопривредно земљиште површине 1а 52м2, и парцелу број ... њива прве класе пољопривредно земљиште површине 95а 49 м2, све уписано у ЛН број ... КО ..., у износу од 7.547.378,00 динара, и обавезан противник предлагача да предлагачу исплати наведени износ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и да му накнади трошкове поступка од 221.127,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1085/24 од 25.09.2024. године, жалба противника предлагача је делимично усвојена, па је решење Основног суда у Руми Р1 146/23 од 18.06.2024. године преиначено тако што је накнада за експроприсану имовину по основу означеног правноснажног решења од 14.02.2023. године снижена и одређена у износу од 6.286.248,00 динара, и противник предлагача обавезан да предлагачу исплати овај износ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, а потврђено у преосталом делу. Одбијен је као неоснован захтев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, предлагач је благовремено изјавио ревизију, из свих законских разлога, са предлогом да се о ревизији одлучи као изузетно дозвољеној, применом члана 404. Закона о парничном поступку.

Ревизија је дозвољена по одредбама члана 27. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Сл. гласник СРС“ бр.25/82 ... „Сл. гласник РС“ бр.14/22) и члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП („Сл. гласник РС“ бр.72/11 ... 10/23), па је Врховни суд испитао побијано решење у смислу члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија основана.

У поступку доношења побијаног решења није учињена битна повреда одредаба поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем надлежног органа управе од 14.02.2023. године експроприсане су парцеле тужиоца број ... површине 1а 52 м² и бр. ... површине 95а 49 м², њиве прве класе, пољопривредно земљиште површине, уписане у ЛН број ... КО ..., ради изградње државног пута Рума-Шабац-Лозница, према просторном плану подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута I реда број 21, Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута I реда број 19, Шабац – Лозница у корист Републике Србије, јавна својина. Странке нису постигле споразум о висини накнаде у управном поступку. Према извештају Пореске управе тржишна вредност њиве – пољопривредно земљиште је 160,00/м². На основу налаза и мишљења вештака пољопривредне струке, урађеног у две варијанте, полазећи од сличних земљишта као компаратива, утврђено је да је тржишна вредност експроприсаних парцела као пољопривредног земљишта 7.547.378,00 динара (од чега 20% представља корективни коефицијент по основу елемената монопола корисника експропријације као јединог купца), а као грађевинског земљишта 1.191.795,00 динара.

Првостепени суд, позивом на одредбе чланова 41. став 2. и 42. Закона о експропријацији и члана 136. став 2. Закона о ванпарничном поступку одређује предлагачу накнаду у висини тржишне вредности пољопривредног земљишта са полазиштем на налаз вештака, пошто је по правноснажном решењу одузето пољопривредно земљиште. Становишта је да у предметном ванпарничном поступку суд није овлашћен да преиспитује врсту и намену земљишта и евентуално утврђује супротне чињенице од оних које су утврђене решењем о експропријацији.

Предлагач није изјавио жалбу против првостепеног решења, а другостепени суд је одлучујући о жалби противника предлагача снизио досуђену накнаду на 6.286.248,00 динара, налазећи да тржишна вредност непокретности представља цену која се постиже на слободном тржишту, па нема места увећању ове цене за корективни коефицијент од 20%, коју методологију је применио вештак и коју је прихватио првостепени суд.

По становишту Врховног суда другостепени суд је неправилно применио одредбу члана 42. став 1. Закона о експропријацији, када је снизио висину припадајуће накнаде одређене на основу налаза и мишљења судског вештака.

Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр. 53/95...106/16), прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије прописано.

Одредбом члана 136. став 2. Закона о ванпарничном поступку предвиђено је да ће суд, на предлог странака, одредити вештачење ако сматра да је то од значаја за одређивање висине накнаде.

Пошто је висина припадајуће накнаде утврђена са ослонцем на налаз вештака, на коју противник предлагача није ставио никакве примедбе до окончања расправљања пред првостепеним судом, а методологија обрачуна висине тржишне вредности непокретности спада у домен струке одређеног вештака о којој суд нема знања, у конкретном случају није било услова за снижење припадајућег износа накнаде коју је првостепени суд засновао на налазу стручног лица.

Међутим, наводе ревизије да је експроприсано земљиште ступањем на снагу планског документа на основу ког је утврђен јавни интерес за експропријацију променило намену, па да је накнаду требало одредити у висини тржишне вредности грађевинског, а не пољопривредног земљишта, Врховни суд у конкретном случају није могао прихватити.

Одредбом члана 395. ЗПП прописано је да другостепени суд не може да преиначи пресуду на штету странке која се жалила, ако је само она изјавила жалбу. Одредбом члана 419. ЗПП прописано је да се у поступку поводом ревизије, између осталог, сходно примењује одредба члана 395. ЗПП.

Предлагач није изјавио жалбу против првостепеног решења којим му је досуђена накнада од 7.547.378,00 динара. Стога, одлучујући о изјављеној ревизији предлагача против другостепеног решења Врховни суд нема могућности да преиначи и првостепено решење на штету противника предлагача који се жалио, пошто је само он изјавио жалбу.

Имајући у виду делимични успех предлагача у ревизијском поступку, на основу одредби чланова 165. став 2., 153. став 2. и 154. ЗПП одбијен је његов захтев за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Из изнетих разлога, на основу одредби члана 416. став 1. ЗПП и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, одлучено је као у изреци.

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

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