



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 7941/2025**  
**29.04.2026. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић, Владиславе Милићевић, Мирјане Андријашевић и Иване Рађеновић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ... и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Мирјана Миљуш, адвокат из ..., против противника предлагача „Коридори Србије“ доо, Београд, ради одређивања накнаде за експроприсано земљиште, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1631/24 од 15.01.2025. године, у седници одржаној дана 29.04.2026. године, донео је

**Р Е Ш Е Њ Е**

**ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о посебној ревизији предлагача АА, изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1631/24 од 15.01.2025. године.

**УКДАЈУ СЕ** решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1631/24 од 15.01.2025. године и решење Основног суда у Руми Р1 74/22 од 16.05.2024. године, које је исправљено решењем Р1 74/22 од 05.09.2024. године, преко досуђеног износа накнаде и у погледу одлуке о трошковима поступка, у односу на предлагаче АА и ББ, 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 Руми Р1 74/22 од 16.05.2024. године, које је исправљено решењем од 05.09.2024. године, одређена је новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума, Општинске управе Одељења за урбанизам и грађење бр. 465-184/2021 од 31.05.2021. године у износу од укупно 8.580.611,00 динара, од тога за део кат.парц. бр. ..., површине 24 а 86 м2, део кат.парц. бр. ..., површине 02 а 55 м2, део кат.парц. бр. ..., површине 24 а 34 м2 и део кат.парц. бр. ..., површине 56 а 49 м2, све уписано у ЛН бр. ... КО ..., износ од 8.356.128,00 динара, а за биљне културе на наведеним парцелама износ од 224.483,00 динара и обавезан је противник предлагача да предлагачу АА исплати износ од 2.860,203,70 динара и ББ износ од 5.720.407,30 динара, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, а на име трошкова поступка укупно износ од 144.106,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1631/24 од 15.01.2025. године, ставом првим изреке, делимично је усвојена жалба предлагача, па је решење Основног суда у Руми Р1 74/22 од 16.05.2024. године, исправљено решењем од 05.09.2024. године, потврђено у ставу првом изреке решења у делу одлуке о главном захтеву којим

је одређена висина накнаде предлагачима за експроприсане непокретности и за биљне културе, док је решење преиначено у делу одлуке о трошковима поступка, тако што је износ трошкова повећан на износ од 218.356,00 динара са законском затезном каматом од извршности решења решења па до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је захтев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену предлагачи су благовремено изјавили ревизију, побијајући је због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи као изузетно дозвољеној, применом члана 404. Закона о парничном поступку.

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. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП одлучено као у првом ставу изреке.

Испитујући побијану пресуду, на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је предлагачева ревизија 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 управног органа Општине Рума од 31.05.2021. године, предлагачима као сувласницима, експроприсане су кат. парцеле и то делови кат.парцела у наведеним површинама, као и биљне културе на парцелама, уз накнаду а 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 висини накнаде за одузете парцеле и за биљне културе. Пореска управа је проценила тржишну вредност одузетог земљишта у висини од 135,00 дин/м<sup>2</sup>. Вештачењем од стране вештака пољопривредне струке утврђена је тржишна вредност пољопривредног земљишта у износу од 772,00 дин/м<sup>2</sup>, док је за биљне културе утврђена вредност у износу од 224.483,00 динара.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом члана 41. став 2. и члана 42. Закона о експропријацији одредили накнаду за експроприсане делове предметних парцела, као и за биљне културе, у висини тржишне вредности пољопривредног земљишта, утврђене вештачењем вештака пољопривредне струке. По становишту судова, накнада се не може одредити у висини тржишне вредности грађевинског земљишта, јер је непокретност која је била предмет експропријације у катастру непокретности у то време била уписана као пољопривредно земљиште, предлагачи су земљиште користили као пољопривредно, и на њему су сејали биљне културе.

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 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 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 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 премера 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 први); да орган надлежан за послове државног премера 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 други); 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 девети).

Предлагачима је експроприсано земљиште ради изградње државног-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 премера 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 предлагачи у односу на то земљиште, сагласно члану 88. став 9. Закона о планирању и изградњи, остварују 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 поновљеном суђењу првостепени суд ће утврдити и висину накнаде за експроприсани део парцела као грађевинско земљиште, сагласно члану 42. став 1. у вези члан 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 другом ставу изреке.

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

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