



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 27463/2023  
27.03.2025. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Огњен Цолић, адвокат из ..., против противника предлагача ЈП „Путеви Србије“ Београд, ради исплате, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Ваљеву Гж 1313/23 од 06.07.2023. године, у седници одржаној 27.03.2025. године, донео је

### РЕШЕЊЕ

**УКИДАЈУ СЕ** решење Вишег суда у Ваљеву Гж 1313/23 од 06.07.2023. године и решење Основног суда у Ваљеву Р1 70/22 од 11.04.2023. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновни поступак.

### Образложење

Решењем Основног суда у Ваљеву Р1 70/22 од 11.04.2023. године, ставом првим изреке, одређена је новчана накнада за експроприсано земљиште и то к.п. бр. .../... к.о. ..., у површини од 0.99.39 ха, која је уписана у л.н. бр. ... к.о. ..., власништво предлагача, на којој је предлагачу признато право на новчану накнаду решењем Градске управе Града Ваљева, Одељење за имовинске послове и општу управу бр. 465-774/2021-08 од 07.12.2021. године, по цени од 600,00 динара/м<sup>2</sup>. Ставом другим изреке, обавезује се противник предлагача да предлагачу на име наведене новчане накнаде за експроприсано земљиште, за к.п. бр. .../... к.о. ... исплати износ од 5.963.400,00 динара са законском затезном каматом од 11.04.2023. године до коначне исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу, на име трошкова поступка исплати износ од 162.000,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности решења до исплате.

Решењем Вишег суда у Ваљеву Гж 1313/23 од 06.07.2023. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе предлагача и противника предлагача из свих законом прописаних разлога.

Испитујући побијано решење у смислу члана 408. у вези члана 420. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23) и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је нашао да је ревизија предлагача основана.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем Градске управе Града Ваљева, Одељење за имовинске послове и општу управу бр. 465-774/2021-08 од

од 07.12.2021. године, усвојен је захтев предлагача за експропријацију преосталог дела непокретности због немања економског интереса за коришћење кат.парцеле бр. .../... к.о. ..., у површини од 0.99.39 ха, уписане у лист непокретности бр. ... к.о. ... и противник предлагача је обавезан да предлагачу као ранијем власнику непокретности исплати накнаду према тржишној цени земљишта. Пред органом управе није постигнут споразум о одређивању накнаде и списи су достављени на даљу надлежност суду. Вештак грађевинске струке се изјаснио да тржишна вредност парцеле процењена као грађевинско земљиште износи 1.200,00 динара по м<sup>2</sup>, а вештак пољопривредне струке да предметна парцела, процењена као пољопривредно земљиште, износи 600,00 динара по м<sup>2</sup>.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је предметна парцела била пољопривредно земљиште како у време доношења решења о експропријацији тако и у моменту одређивања накнаде и применом члана 41. став 2. и члана 42. став 1. Закона о експропријацији одредили накнаду за експроприсано пољопривредно земљиште, у висини тржишне вредности утврђене вештачењем.

По оцени Врховног суда, закључак нижестепених судова се за сада не може прихватити, јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује у новцу, према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано. Зато је одређивање врсте експроприсаног земљишта од правног значаја за испуњење законске обавезе из наведене законске одредбе, јер се накнада у новцу одређује и за пољопривредно и за грађевинско земљиште према његовој тржишној цени, али и уставне обавезе из члана 58. став 2. Устава Републике Србије, јер право својине може бити ограничено само у јавном интересу, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. Дакле, материјална претпоставка за остваривање накнаде, која не може бити нижа од тржишне је третирање експроприсаног земљишта у складу са његовим стварним статусом од стране надлежних органа, зато што од тога зависи висина накнаде.

Изложено становиште судова је исправно када је промена намене земљишта настала након правноснажности решења о експропријацији, али није прихватљиво када је до исте дошло пре доношења тог решења. Нижестепени судови су у том смислу пропустили да у целини цене списе експропријације, између осталог и Записник Градске управе Града Ваљева, Одељења за имовинске послове и општу управу број 465-13/2022-08 од 11.04.2022.године у коме је констатовано да је правноснажним решењем од 07.12.2021. године, експроприсана кат. парцела .../... КО ... и прешла у право јавне својине Републике Србије, а за потребе ЈП „Путеви Србије“, ради изградње државног пута 1Б реда бр. 27 Лозница-Ваљево-Лазаревац, деоница: Иверак-Лајковац, а на основу решења Владе РС бр.465-4298/2020-1 од 28.05.2020. године, којим је утврђен јавни интерес за експропријацију, административни пренос и непотпуну експропријацију у складу са Просторним планом подручја посебне намене државног пута 1 Б реда 27 Лозница-Ваљево-Лазаревац, деоница: Иверак-Лајковац, као објекта од посебног значаја за Републику Србију.

Правна дејства обухвата одређеног земљишта планским документом прописана су Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09 са каснијим изменама допунaма). Тим законом, поред осталог, прописано је: да је грађевинско земљиште оно 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 (члан 82.). Ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане тим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис непокретности и права над њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права (члан 83. став 2.); 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 (члан 88. став 9.).

Следом изложеног, ступањем на снагу планског акта пре доношења решења о експропријацији извршена је промена намене предметне парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште, без обзира на каснију деобу основне парцеле. Од тог дана предлагачи остварују сва права власника грађевинског земљишта, што значи да имају право на накнаду за експроприсано земљиште према тржишној цени грађевинског земљишта, без обзира на то што је орган надлежан за упис непокретности и права над њима није спровео промену у катастру непокретности.

О свему томе нижестепени судови нису водили рачуна и погрешно закључују да је реч о пољопривредном земљишту, те стога нису утврдили тржишну вредност непокретности као грађевинског земљишта. Услед непримењивања наведених законских одредби није правилно утврђено чињенично стање – висина новчане накнаде, због чега су нижестепена решења укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак.

У поновном поступку првостепени суд ће, имајући изложено у виду, одредити новчану накнаду за експроприсано земљиште према његовом стварном статусу у време експропријације основне парцеле, а не оном са којим је уписано у катастру непокретности.

Из наведених разлога, на основу члана 416. став 2. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина с.р.**

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