Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 9634/2025
02.09.2026. године
Б е о г р а д

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Драгане Миросављевић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Душан Рогић, адвокат из ..., против противника предлагача „Коридори Србије“ д.о.о. са седиштем у Београду, кога заступа Александра Костадиновић, дипл. правник, запослена код противника предлагача, адвокат из ..., ради исплате одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1634/24 од 05.03.2025. године, у седници одржаној 02.09.2026. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДА СЕ решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1634/24 од 05.03.2025. године и предмет ВРАЋА Вишем суду у Сремској Митровици на даљи поступак.

О б р а з л о ж е њ е

Решењем Основног суда у Руми Р1 153/23 од 22.07.2024. године, одређена је новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума, Општинске управе, Оделења за урбанизам и грађење бр. 465-49/2023 од 27.02.2003. године у износу од 1.108.080,00 динара и обавезан је противник предлагача да предлагачу за експроприсану имовину и то за парцелу број ... ..., њива друге класе, пољопривредно земљиште, површине 14 ари и 58 м2, уписано у ЛН бр. ... КО ..., исплати износ од 1.108.080,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, као и да му на име трошкова поступка исплати износ од 147.950,00 динара са законском затезном каматом од извршности па до пресуде, у року од 15 дана.

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1634/24 од 05.03.2025. године, жалба противника предлагача је делимично усвојена, а решење Основног суда у Руми Р1 153/23 од 22.07.2024. године преиначава, тако што се новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума, Општинске управе, Оделења за урбанизам и грађење бр. 465-49/2023 од 27.02.2023. године одређена првостепеним решење снижава и одређује у износу од 922.914,00 динара за парцелу број ... ..., њива друге класе, пољопривредно земљиште, површине 14 ари и 58 м2, уписано у ЛН бр. ... КО ... и обавезује противник предлагача да предлагачу исплати 922.914,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, док се

преко досуђеног износа на име новчане накнаде за експроприсану имовину захтев предлагача одбија као неоснован, а потврђује у делу одлуке о трошковима поступка. Одбијен је као неоснован захтев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажног другостепеног решења предлагач је изјавио благовремену ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијано решење на основу члана 408. и члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23), а у вези члана 420. ЗПП и одредбе члана 27. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је утврдио да је ревизија предлагача дозвољена.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју овај суд пази по службеној дужности, нити је учињена друга битна повреда поступка из члана 374. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажно решење Општине Рума, Општинске управе, Оделења за урбанизам и грађење бр. 465-49/2023 од 27.02.2023. године овде предлагачу одузета је имовина – кат.парц. бр. ... ..., њива друге класе, пољопривредно земљиште, површине 14 ари и 58 м2, уписано у ЛН бр. ... КО ..., а у корист овде противника предлагача. Странке нису постигле споразум о висини накнаде за одузету парцелу у управном поступку. Према изештају Пореске управе произилази да је тржишна вредност пољопривредног земљишта у Руми на том потесу 160,00 динара по 1 м2. Према мишљењу вештака пољопривредне струке, утврђено је да 1 м2 парцеле 10340/3 износи 760,00 динара као пољопривредног земљишта, при чему је вредност одузетог земљишта 633.000,00 динара, а при томе је додат корективни коефицијент од 20% из разлога што је у питању експропријација која у себи садржи елементе монопола јер је једини купац корисник експропријације.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је одредио накнаду у укупној висини од 1.108.080,00 динара, налазећи да предлагачу треба признати висину накнаде како је определио вештак по м2 од 760,00 динара.

Другостепени суд је у погледу висине накнаде за одузето земљиште закључио да је тај износ превисоко одређен и преиначио првостепено решење досудивши предлагачу износ од 922.914,00 динара. Закључио је да за обрачун треба узети висину вредности земљишта по м2 633,00 динара, а не 760,00 динара, тј. не може се признати корективни коефицијент увећања за 20% на утврђену просечну цену и у преосталом делу одбио захтев за накнаду назначеног износа.

По оцени Врховног суда, у овој правној ствари дошло је до погрешне примене материјалног права, што је имало за последицу неправилно утврђено чињенично стање и доношење неправилне одлуке другостепеног суда. Наиме, одредбом члана 82. Закона о планирању и изградњи, је прописано 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. У току поступка је обављено вештачење од стране вештака пољопривредне струке, при чему је за обрачун висине вредности земљишта по м2 узета култура као пољопривредно земљиште. Моментом израде просторног плана за израду државног пута првог реда број 21, Нови Сад – Рума – Шабац и Шабац – Лозница, предметне парцеле су утврђене као

грађевинско земљиште, те се оне као такве морају третирати у моменту експропријације без обзира што је наведено у решењу. Приликом опредељивања висине накнаде за одузето земљиште требало је ангажовати вештака грађевинске струке у смислу утврђивања висине вредности одузетог земљишта као грађевинског земљишта, што је од стране нижестепеног суда пропуштено.

Нејасни су и наводи везано за корективни коефицијент и истицање елемената монопола у овој ситуацији зато што је једини купац корисник експропријације, јер та околност не може имати никакву посебну улогу код одређивања висине накнаде за експроприсано земљиште у смислу одредбе члана 42. став 1. Закона о експропријацији.

У поновном поступку другостепени суд ће имати у виду примедбе Врховног суда, по истима поступити и након правилног утврђивања висине накнаде одузетог земљишта третирано као грађевинско земљиште, утврдиће тржишну цену тог земљишта и донеће закониту одлуку.

Имајући у виду напред изнето на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија
Гордана Комненић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић