



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4876/2019
04.11.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Весне Субић, Јелице Бојанић Керкез, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., које заступа пуномоћник Зоран Савић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Путеви Србије“ из Београда, чији је пуномоћник Бранислав Поповац, адвокат из ..., ради утврђења ништавости споразума о накнади за експроприсане непокретности и исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1741/2019 од 31.07.2019. године, у седници већа одржаној 04.11.2020. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1741/2019 од 31.07.2019. године, као изузетно дозвољеној.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 1741/2019 од 31.07.2019. године и пресуда Основног суда у Врању П 629/18 од 17.01.2019. године у ставовима првом, другом и четвртном изреке и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Врању П 629/18 од 17.01.2019. године, ставом првим изреке, утврђује се да је ништав и да не производи правно дејство споразум о накнади за експроприсано пољопривредно земљиште који су тужиоци закључили са туженим пред Секретаријатом за имовинскоправне послове Градске управе Града Врања број ...-...-... од 06.05.2012. године. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцима на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето градско грађевинско земљиште, а по наведеном споразуму, за сувласничке уделе од по $\frac{1}{2}$ за катастарске парцеле број .../... површине 867 м², број ... површине 775 м² и број .../... површине 465 м², све по култури њива III класе, уписане у лист непокретности број ... КО ... исплати укупан износ од 1.820.448,00 динара са законском затезном каматом почев од пресуђења 17.01.2019. године до исплате. Ставом трећим одбијен је захтев тужилаца у погледу камате тражене на досуђени износ накнаде почев од дана подношења тужбе до дана првостепеног пресуђења. Ставом четвртим изреке, тужени је обавезан да тужиоцима на име трошкова поступка исплати износ од 174.154,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1741/2019 од 31.07.2019. године одбијена је као неосновна жалба туженог и потврђена наведена првостепена пресуда у ставу првом, другом и четвртом изреке.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. У ревизији је стављен предлог да Врховни касациони суд прихвати да о изјављеној ревизији одлучи као о изузетно дозвољеној на основу члана 404. ЗПП.

Према члану 404. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11...87/18), ревизија је изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако Врховни касациони суд оцени да је потребно размотрити правна питања од општег интереса или у интересу равноправности грађана, уједначити судску праксу или дати ново тумачење права (посебна ревизија).

Овде је примена наведене одредбе предложена ради уједначавања судске праксе и образложена је наводима туженог о бројности истоврсних парница и постојању различите праксе у пресуђењима у истим чињенично-правним стварима, уз давање конкретних података о томе, као и позивањем на правне ставове заузимање у појединим одлукама Уставног суда Републике Србије, Врховног суда Србије и Врховног касационог суда.

Врховни касациони суд је размотрио поткрепљени предлог туженог и закључио да су испуњени законски услови да се о изјављеној ревизији одлучи као изузетно дозвољеној, ради уједначавања судске праксе. Зато је о дозвољености ревизије одлучено као у ставу првом изреке, на основу члана 404. ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11 ... 18/20).

Одлучујући о основаности ревизије, на основу члана 408 ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је изјављена ревизија основана.

Предмет овог спора је утврђење ништавости споразума о накнади за експроприсане непокретности од 16.05.2012. године. Споразум је закључен између тужилаца као сувласника експроприсаних непокретности и туженог као корисника експропријације, пред надлежним органом управе. На записнику код органа управе од 16.05.2012. године је констатовано да су странке постигле споразум да висина накнаде за експроприсане три конкретне парцеле пољопривредног земљишта износи укупно 1.369.550,00 динара и да се корисник експропријације ЈП „Путеви Србије“ из Београда обавезује да наведени износ накнаде исплати у равним деловима ББ и АА у року од 15 дана и да споразум има снагу извршне исправе сагласно члану 57. став 3. Закона о експропријацији. Према садржини овог записника, споразум је закључен на бази понуде корисника експропријације од 21.10.2011. године за исплату наведеног износа накнаде. Накнада се односила на земљиште које је претходно било експроприсано решењем Секретаријата за урбанизам и имовинско-правне послове Градске управе Врање број ...-.../...-... од 24.08.2011.године. Од тужилаца је, ради изградње ауто-пута Е 75 Београд-Ниш-граница са Републиком Македонијом, деоница Владичин Хан- Доњи

Нерадовац, у корист туженог Јавног предузећа „Путеви Србије“ извршена експропријација кп. бр. .../..., кп. бр. ... и кп. .../... уписаних у лн број ... КО ..., означених површина. У решењу о експропријацији је наведено да су ове парцеле по култури њива III класе. Тако су парцеле биле уписане у катастру непокретности и у време експропријације и у време закључења споразума о накнади. Претходно, у Службеном гласнику Града Враћа број 7 од 25.03.2010. године објављен је Генерални урбанистички план Града Враћа од 24.12.2009. године, којим суд утврђује да су предметне парцеле проглашене за градско грађевинско земљиште у зони унутар граница важећег ГУП Града Враћа, али да промена намене није била спроведена у катастру непокретности у време експропријације и закључења споразума о накнади. Споразум о накнади је закључен као да је у питању пољопривредно земљиште.

Код утврђења да је статус земљишта био промењен пре експропријације и закључења споразума о накнади, нижестепени судови су закључили да је основан постављени тужбени захтев за утврђење да је према туженом ништав споразум о накнади за експроприсано пољопривредно земљиште од 16.05.2012.године и да као такав не производи правно дејство, а такође и да је основан новчани захтев тужилаца којим је тражена исплата разлике између износа исплаћеног по споразуму (1.369.550,00 динара) и тржишне вредности експроприсаних непокретности као градског грађевинског земљишта према ценама у време закључења споразума (3.189.998,00 динара), која према налазу вештака износи 1.820.448,00 динара. Нижестепени судови сматрају да је споразумом о висини накнаде за експроприсане непокретности повређен принудни пропис, и то Закон о експропријацији којим је прописано да се за одузимање својине на непокретности ради остварења јавног интереса гарантује исплата тржишне вредности одузетог земљишта, те и повређено право на имовину гарантовано чланом 58. Устава РС, те да је споразум о накнади ништав у смислу одредбе члана 103. став 1. ЗОО. Код оцене о неоснованости жалбених навода туженог, другостепени суд се позвао на правно становиште изражено у одлукама Уставног суда Уж.5456/2015 од 19.12.2016.године и Уж.9026/2014 од 03.11.2016.године, сматрајући га обавезујућим и за овај спор.

Основано се ревизијом туженог указује да је закључак нижестепених судова о ништавости споразума у основи заснован на заблуди у погледу статуса земљишта и да су нејасни разлози о примени материјалног права и о битним чињеницама. Ово, пре свега због нерасправљеног питања о стању односно карактеру земљишта у време одузимања. Ревидент истиче да административни статус земљишта нема реални, употребни значај када се експроприсане парцеле налазе у руралном делу, служе искључиво за пољопривредну производњу, експроприсане су за трасу аутопута која се протеже рубним делом Генералног урбанистичког плана (скраћено ГУП) или су изван ГУП-а Града Враћа, што тврди да је случај са две означене парцеле од три истим решењем експроприсаних за које је јединствена накнада утврђена споразумом чија је ништавост тражена.

По налажењу Врховног касациониог суда, правилност примене материјалног права је доведена у питање, због изостале оцене о правном значају суду доступних чињеница којима дужна пажња није посвећена у спору ради утврђења ништавости споразума о накнади закљученог између странака и реализованог исплатом споразумно утврђеног износа новчане накнаде за експроприсане парцеле.

Захтев и основ захтева постављеног у овој ствари, није истоветан случају разматраном од стране Уставног суда РС у приложеној одлуци Уж 9026/2014 од 03.11.2016. године. Тај случај се односио на парницу по тужби ради поништаја споразума о накнади за експроприсано пољопривредно земљиште због битне заблуде из члана 61. Закона о облигационим односима (заблуде о битним својствима предмета) и исплате разлике између исплаћене до припадајуће накнаде за одузето градско грађевинско земљиште. У овој парници тражено је утврђење ништавости споразума о накнади од 16.05.2012. године. Парница је покренута 09.12.2016.године. Право захтевати утврђење ништавости уговора не подлеже временском ограничењу. И то, за разлику од права захтевати поништење рушљивог уговора које престаје у роковима прописаним у члану 117. Закона о облигационим односима. Према садржини постављеног захтева у овој парници ради ништавости, спорним се јавља питање валидности споразума о висини накнаде за експроприсане три парцеле од тужилаца као сувласника, закљученог у поступку пред надлежним органом управе, који подлеже испитивању услова ништавости у смислу члану 103. Закона о облигационим односима, а новчани захтев оцени о оправданости примене одредаба о последицама ништавости из члана 104. и 105. истог закона.

У конкретном случају, тужиоци су лишени права својине на основу решења о експропријацији од 24.08.2011. године, донетог у поступку који је започео утврђивањем јавног интереса за експропријацију, односно административни пренос земљишта и објеката на земљишту, ради изградње деонице ауто-пута, утврђеног решењем Владе Републике Србије од 29.12.2010. године, Плански акт у том поступку представља Уредба о утврђивању просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш - Граница Македоније („Службени гласник РС“, број 77/02). Накнадно се не може преиспитивати законитост решења о експропријацији, основном којег се приступило споразумном одређивању накнаде пред органом управе. Непобијаним решењем о експропријацији, тужиоцима је земљиште наведених парцела експроприсано као пољопривредно. У решењу је наведено и како су тужиоци оптирала правима. Тужиоци су остали при опредељењу за накнаду у новцу и пристали су на исплату новчане накнаде у висини споразумно утврђеној у даљем поступку вођеном пред надлежним органом управе. Споразум о накнади има карактер поравнања склопљеног у управном поступку, а уједно и акта којим је поступак одузимања земљишта у јавном интересу завршен.

Споразум о накнади као поравнање склопљено у управном поступку, представља предмет тужбеног захтева ради утврђења његове ништавости, заснованог на схватању да је споразум противан принудним прописима, јер би тужиоци остварили већу новчану накнаду за грађевинско земљиште од споразумно утврђене за земљиште као пољопривредно. Споразум је закључен као да је одузето земљиште имало карактер пољопривредног земљишта, каквим су га учесници споразума евидентно сматрали. И то, корисник експропријације при давању понуде на бази процене Пореске управе, тужиоци при прихватању такве понуде, а орган управе прихватањем да на записник унесе споразум о накнади за експроприсане непокретности, у смислу члана 57. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, број 53/95, 20/2009, СЛ СРЈ 16/2001-Одлука СУС). Овим законом у члану 58. прописано је овлашћење органа управе да одбије закључење споразума о облицима и висини накнаде за експроприсану непокретност, уколико утврди да би тај споразум био у супротности са позитивним прописима, уз обавезу да у том случају без одлагања спис предмета експропријације достави месно

надлежном суду ради одређивања накнаде. Овде тако није поступљено. У одсуству сумње да је у супротности са позитивним прописима, споразум о висини укупне накнаде за три експроприсане парцеле, третиране као пољопривредно земљиште, је закључен, по пристанку тужилаца и њиховом саглашавању са висином и роком за исплату новчане накнаде за експроприсано земљиште. Није спорно да је тужиоцима накнада по споразуму исплаћена. Спорно је да ли је споразум ништав ако земљиште није имало карактер пољопривредног у време када је експропријација извршена, односно да ли је према стварном стању земљиште било осетно веће тржишне вредности од узете у обзир при закључењу споразума, а што ће суд поздано утврдити да ли је овде био случај са свим парцелама обухваћеним решењем о експропријацији од 24.08.2011. године. Уз то, суд ће имати у виду меродавну материјално правну регулативу по којој ће ценити да ли је споразум о новчаној накнади ништав због противности принудним прописима или јавном поретку, што представља основ овде постављеног тужбеног захтева.

Закон о експропријацији у члану 1. прописује да се непокретности могу експроприсати или се својина на њима може ограничити само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. У члану 41. став 2. прописује да се висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује по тржишној цени, према околностима у моменту закључења споразума о накнади, а ако споразум није постигнут, према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади. У члану 57. прописује да споразумом о накнади за експроприсану непокретност морају бити одређени нарочито облик и висина накнаде и рок у коме је корисник експропријације дужан да испуни те своје обавезе, као и обавезе ранијег сопственика, уколико су споразумом уговорене (став 1.); затим да се споразум о накнади уноси у записник који мора да садржи све податке неопходне за испуњење обавеза странака (став 2.); да споразум о накнади има снагу извршне исправе, уколико општинска управа не одбије закључење споразума (став 3.); да по доношењу првостепеног решења о експропријацији странке се не могу споразумевати о облицима и висини накнаде ван поступка прописаног овим законом (став 4.). У члану 59. предвиђено је да се у поступку пред општинским органом или пред надлежним судом странке могу споразумети, поред осталог, о новчаном износу накнаде. То значи да новчани износ накнаде може бити предмет споразума између власника експроприсаног земљишта и корисника експропријације, с тим што се споразум закључује у поступку пред надлежним органом управе или судом. У конкретном случају, споразум о новчаном износу накнаде је закључен пред органом управе, што тужиоци нису били дужни да прихвате.

Законом се уређују имовинска права у случају одузимања имовине у јавном интересу. У начелу, равнотежа приватног и јавног интереса се успоставља давањем одговарајуће накнаде на име противвредности непокретности чије су државине и својине власници лишени. Прописано је да накнада може бити споразумно утврђена, по висини и року исплате, у поступку пред надлежним органом.

Имајући у виду изнето из угла материјалног права и примедбе из овог решења, потребно је утврђењем обухватити битне чињенице, на основу расположивих одговарајућих доказа, и при поновном одлучивању о постављеном тужбеном захтеву, изнова размотрити да ли је споразум о износу новчане накнаде ништав у смислу члана

103. Закона о облигационим односима. Од тога зависи одлука и о новчаном делу тужбеног захтева, док је одлука о трошковима поступка условљена исходом спора.

Из наведених разлога, пресуде нижестепених судова су морале бити укинуте и предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење, применом члана 416. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија
Божидар Вујичић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић