



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1747/2019
16.07.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Гордане Џакула, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ и ВВ, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Зоран Савић, адвокат из ..., против туженог ЈП "Путеви Србије", са седиштем у Београду, чији је пуномоћник Драгољуб Рајевић, адвокат из ..., ради ништавости споразума и исплате разлике, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2111/18 од 20.11.2018. године, у седници одржаној 16.07.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2111/18 од 20.11.2018. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Брању П 1526/17 од 29.11.2017. године, ставом првим изреке, утврђено је да су Споразуми о накнади за експроприсано земљиште број ...-.../...-... од 07.06.2012. године, број ...-.../...-... од 28.01.2014. године и број ...-.../...-... од 27.12.2011. године, ништави, супротни принудним прописима и јавном поретку и да не производе правно дејство. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцима на име разлике између плаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето градско грађевинско земљиште, а по напред наведеним споразумима о накнади за експроприсано земљиште за преузето градско грађевинско земљиште за сувласничке уделе од по 1/3, исплати сваком од тужилаца по 1.234.670,00 динара, са законском затезном каматом од 23.04.2014. године, као дана подношења тужбе, до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је приговор туженог о ненадлежности суда за поступање и одлучивање у овој правној ствари. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужиоцима на име трошкова поступка плати 644.640,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2111/18 од 20.11.2018. године, донетом након одржане расправе, ставом првим изреке, усвојена је жалба туженог и укинута првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован, приговор туженог о апсолутној ненадлежности суда за поступање у овој правној ствари. Ставом трећим изреке, утврђено је да су споразуми о накнади за експроприсано земљиште број

...-.../...-... од 07.06.2012. године, број ...-.../...-... од 28.01.2014. године и број-.../...-... од 27.12.2011. године ништави, супротни принудним прописима и јавном поретку и да не производе правно дејство. Ставом четвртим 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 споразумима о накнади за експроприсано земљиште број ...-.../...-... од 07.06.2012. године, број ...-.../...-... од 28.01.2014. године и број ...-.../...-... од 27.12.2011. године, за сувласнички удео од по 1/3 исплати сваком од тужилаца по 1.234.670,00 динара, са законском затезном каматом од 20.11.2018. године до исплате, док је захтев за исплату камате на досуђене новчане износе сваком тужиоцу за период од 23.04.2014. године, као дана подношења тужбе до 20.11.2018. године, одбијен као неоснован. Ставом петим изреке, обавезан је тужени да тужиоцима на име трошкова поступка плати 653.640,00 динара, са законском затезном каматом на износ од 464.640,00 динара, почев од дана извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 403. став 2. тачка 3. и 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 87/18) и утврдио да ревизија туженог није основана.

У 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, решењем Секретаријата за урбанизам и имовинско - правне послове Градске управе Врање од 19.08.2011. године експроприсано је земљиште власништво тужилаца и то: кп.бр. .../..., .../..., .../..., .../... уписано у ЛН бр. ... КО ... и кп. бр. .../..., .../..., .../..., .../... и .../... КО ..., у корист туженог, ради изградње аутопута Е-75. У поступку споразумног одређивања накнаде за експроприсано земљиште тужиоци су са туженим закључили Споразуме о накнади дана 07.06.2012. године под бр. ...-.../...-..., дана 28.01.2014. године под бр. ...-.../...-... и дана 27.12.2011. године под бр. ...-.../...-..., према којима је тужиоцима исплаћена накнада у висини од 736.450,00 динара, 1.215.030,00 динара и 833.000,00 динара. Наведене парцеле су у време експропријације и закључења наведених Споразума биле уписане као пољопривредно земљиште и тужиоцима је исплаћена накнада по цени за пољопривредно земљиште. Генералним урбанистичким планом Града Врања од 24.12.2009. године, који је објављен у "Службеном гласнику Града Врања" бр. 7 од 25.03.2010. године и Планом регулације зоне три у Врању, објављеном у "Службеном гласнику Града Врања" бр. 18 од 24.06.2011. године, предметне парцеле су проглашене за градско грађевинско земљиште у трећој зони, али промена намене предметног земљишта није спроведена у Катастру непокретности. На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке утврђено је да су предметне парцеле у поступку експропријације третиране као пољопривредно земљиште на основу података уписаних у Катастру непокретности. Према Одлуци о критеријумима и мерилима за утврђивање и обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта и закупине за закуп грађевинског земљишта у јавној својини ("Службени гласник Града Врања" бр. 26/2010), тржишна цена предметног земљишта, као градског грађевинског је 1.514,00 динара по м². Тужиоцима је за експроприсано земљиште на основу закључених Споразума укупно исплаћено 2.783.480,00 динара, док вредност предметних парцела,

као градског грађевинског земљишта, на основу наведене Одлуке је укупно 6.487.490,00 динара, тако да је разлика између исплаћене и припадајуће накнаде 3.704.010,00 динара. Цена од 1.514,00 динара по м² је реална тржишна цена земљишта на дан давања налаза и мишљења судског вештака, према стању земљишта у време експропријације, имајући у виду локацију, врсту и карактер земљишта, комуналну опремљеност и све друге карактеристике које утичу на њену висину.

Тужиоци тужбом траже да се утврди да су Споразуми о накнади за експроприсано земљиште, које су закључили са туженим ништави, супротни принудним прописима и јавном поретку и да не производе правно дејство и да се обавезе тужени да им исплати разлику између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште и припадајуће накнаде за градско грађевинско земљиште у висини утврђеној налазом и мишљењем судског вештака.

Првостепени суд је полазећи од тако утврђеног чињеничног стања усвојио захтев тужилаца.

Другостепени суд је одлучујући о жалби туженог након одржане расправе, укинуо првостепену пресуду и одлучио о захтевима тужилаца, тако што је утврдио да су спорни Споразуми о накнади за експроприсано земљиште закључени између странака ништави, супротни принудним прописима и јавном поретку и да не производе правно дејство и обавезао туженог да тужиоцима исплати разлику између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето градско грађевинско земљиште применом члана 56. и 58. Устава Републике Србије, члана 103, 104, 277. и 189. Закона о облигационим односима и члана 42. Закона о експропријацији.

По оцени Врховног касационог суда, супротно наводима ревизије, правилно је одлучио другостепени суд правилном применом материјалног права.

Чланом 58. ставом 1. Устава Републике Србије, прописано је да се јемчи мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона, док је ставом 2. прописано да право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне.

Чланом 1. Закона о експропријацији ("Службени гласник РС" бр. 53/95, "Службени лист СРС" бр. 16/2001-Одлука УСИ "Службени гласник РС" бр. 20/2009, 55/2013-Одлука УСИ 106/2016-аутентично тумачење), прописано је 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. Чланом 56. ставом 1. истог закона, прописано је да је после правноснажности решења о експропријацији општинска управа дужна да одмах, без одлагања, закаже и одржи расправу за споразумно одређивање накнаде за експроприсану непокретност, ставом 2. да је корисник експропријације дужан да органу из става 1. овог члана поднесе писмену понуду о облику и висини накнаде у року који не може бити дужи од 15 дана од дана правоснажности решења о експропријацији, док је ставом 3. истог члана прописано да орган из става 1. овог члана без одлагања доставља примерак понуде ранијем сопственику експроприсане непокретности, а од управних и других органа и организација прибавља обавештења о чињеницама које могу бити од значаја за споразумно одређивање накнаде.

Чланом 63. Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 80/2010, 65/2013), прописано је да подаци о непокретностима уписани у катастар непокретности су истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања. Чланом 114. ставом 1. тачком 5. истог закона прописано је да промене у поступку одржавања, у смислу овог закона, јесу промене на непокретностима и стварним правима на њима настале променом врсте и начина коришћења земљишта. Чланом 115. ставом 1. истог закона, прописано је да прикупљање података о насталим променама на непокретностима и извођење радова на терену из члана 114. тачка 1) до 5) овог закона, као и обнављање граница парцеле и идентификације парцеле, обавља геодетска организација. Чланом 117. ставом 1. истог закона, прописано је да је ималац права на непокретности дужан да у року од 30 дана од настанка промене поднесе захтев за провођење промена служби.

Право својине тужилаца на предметном земљишту одузето је у поступку експропријације. Чланом 58. ставом 2. Устава, утврђени су услови који морају бити испуњени да би се одузело право својине и то да право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона и уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. Спорно је међу странкама да ли је приликом одузимања права својине тужиоцима био испуњен други услов, односно да ли је исплаћена накнада која не може бити нижа од тржишне. У циљу испуњења овог услова постоји обавеза органа који води поступак експропријације и поступак одређивања накнаде за експрописано земљиште, али и јавних предузећа која су корисници експропријације, да се старају и да предузму све неопходне мере како би се омогућило власнику одузетог земљишта да оствари накнаду која не може бити нижа од тржишне. Претпоставка за остваривање накнаде која не може бити нижа од тржишне јесте третирање експрописаног земљишта у складу са његовим статусом у време експропријације од стране надлежних органа, као и корисника експропријације, будући да од тога зависи висина накнаде за експрописано земљиште.

Генералним урбанистичким планом Града Врања, који је објављен у "Службеном гласнику Града Врања", бр. 7 од 25.03.2010. године, извршена је промена намене предметног земљишта из пољопривредног у градско грађевинско земљиште. Решењем Секретаријата за урбанизам и имовинскоправне послове Градске управе Врања од 19.08.2011. године извршена је експропријација предметног земљишта, као пољопривредног, након чега су странке закључиле спорне споразуме о накнади за експрописано пољопривредно земљиште 28.12.2011. године, 07.06.2012. године и 28.01.2014. године. Секретаријат за урбанизам и имовинскоправне послове Градске управе Врање је предметно земљиште третирао као пољопривредно земљиште, а тужено Јавно предузеће "Путеви Србије" је дало понуду накнаде за пољопривредно земљиште и тужиоцима исплатило накнаду која одговара накнади за пољопривредно земљиште, иако је протекло више од годину дана од промене намене предметног земљишта у градско грађевинско земљиште до момента вођења поступка експропријације и поступка одређивања накнаде за експрописано земљиште. С обзиром да је Град Врање донео плански документ о промени намене предметног земљишта, то су стога надлежни органи Града Врања били дужни да буду упознати са наведеном чињеницом, односно на Секретаријату за урбанизам и имовинскоправне послове Градске управе Врање, као надлежном органу управе пред којим се водио поступак експропријације и поступак за споразумно одређење накнаде за експрописано земљиште, била је обавеза да буде упознат са чињеницом да је

извршена пренамена земљишта. Осим тога, наведени орган управе је имао и законску обавезу да од управних и других органа и организација прибавља обавештења о чињеницама које могу бити од значаја за споразумно одређивање накнаде, сагласно цитираном члану 56. став 3. Закона о експропријацији. Када је реч о кориснику експропријације, туженом ЈП "Путеви Србије", које је било странка у поступку споразумног одређивања накнаде, ово предузеће, које је јавно предузеће и стим у вези делује у општем интересу, морало је да води рачуна о статусу земљишта у време експропријације, јер то спада у домен његових обавеза и да у складу са тим поднесе понуду о висини накнаде која одговара статусу одузетог земљишта у време експропријације. Подаци о непокретностима уписани у катастар непокретности су истинити и поуздани и нико не може да сноси штетне последице због тог поуздања, односно учесници у правном промету не могу трпети било какву штету због чињенице да се уписано стање разликује од стварног стања непокретности, међутим, доношењем планског документа о пренамени предметног земљишта из пољопривредног у градско грађевинско земљиште, то земљиште, по сили закона, постало је јавна својина јединице локалне самоуправе – Града Враћа, због чега су надлежни органи Града Враћа, у смислу члана 117. став 1. Закона о државном премеру и катастру, били дужни да у року од 30 дана од настанка промене, поднесу захтев за спровођење промене Служби за катастар непокретности, а која законска обавеза очигледно није поштована у овом случају, тако да у време када су закључени спорни споразуми о накнади предметно земљиште је у катастру било уписано као пољопривредно. Стога, када се има у виду све напред наведено, односно пропусти надлежних органа и то неспровођење промене намене земљишта у катастру непокретности, погрешно означавање статуса земљишта у поступку споразумног одређивања висине накнаде и подношење понуде ради одређивања накнаде која није у стварном односу са вредношћу измењеног статуса земљишта, имали су за последицу да се тужиоцима не исплати тржишна накнада за експроприсано земљиште, са којих разлога су закључени споразуми између странака о исплати накнаде за експроприсано земљиште противни цитираним принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, те су стога ништави, у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, како је то правилно закључио другостепени суд.

С обзиром да је утврђено да су спорни споразуми ништави, сходно члану 103. став 1. Закона о облигационим односима, то је правилан закључак другостепеног суда, да се у овом случају има применити одредба из члана 104. став 1. Закона о облигационим односима, којом је прописано да је у случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна да врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора, ако то није могуће, или ако се природа онога што је испуњено противи враћању да се има дати одговарајућа накнада у новцу, према ценама у време доношења судске одлуке, уколико закон што друго не одређује. С обзиром да враћање експроприсаног земљишта за потребе изградње аутопута тужиоцима није могуће, то је тужени дужан да исплати одговарајућу накнаду у новцу у виду разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште и тржишне цене према стварном карактеру земљишта као градског грађевинског у висини која је утврђена на основу налаза и мишљења судског вештака.

Стога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права, с обзиром да је овакав став заузет и у бројним одлукама Уставног суда и то у одлуци Уж 9026/2014 од 03.11.2016. године. Осим тога и у овом поступку је одлучивано по

уставној жалби тужиље АА, у којој одлуци је заузет истоветан став као и у напред наведеној одлуци.

Са напред наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1.ЗПП.

**Председник већа – судија
Слађана Накић Момировић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић