



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 5433/2021
22.03.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Благоје Стошић, адвокат из ..., против тужене Општина Владичин Хан, коју заступа Општински правобранилац, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 730/2021 од 10.03.2021. године, у седници одржаној дана 22.03.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 730/2021 од 10.03.2021. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Сурдулици, Судска јединица Владичин Хан, П 889/19 од 16.11.2020. године, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је апсолутно ништав, супротан принудним прописима и јавном поретку и да не производи дејство споразум за одређивање накнаде за експроприсано земљиште Општинске управе Владичин Хан - Одељење за урбанизам, имовинскоправне, комуналне и грађевинске послове бр. 465-15/2013-04 од 07.05.2013. године. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужена да му на име разлике исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, по Записнику са споразумом за одређивање накнаде за експроприсано земљиште Општинске управе Владичин Хан - Одељење за урбанизам, имовинскоправне, комуналне и грађевинске послове бр. 465-15/2013-04 од 07.05.2013. године за преузето грађевинско земљиште изван грађевинског подручја на власничком делу од 1/1 за кат.парцелу .., укупне површине 2413 м², уписане у лист непокретности .. КО ..., ранијег власника овде тужиоца, исплати износ од 1.416.382,00 динара са законском затезном каматом од 19.02.2018. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженој на име трошкова парничног поступка плати износ од 132.750,00 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 730/2021 од 10.03.2021. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда тако што је утврђено да је апсолутно ништав, супротан природним прописима и јавном поретку и да не производи правно дејство споразум за одређивање накнаде за експроприсано земљиште садржан у

записнику Општинске управе Владичин Хан - Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове бр. 465-15/2013-04 од 07.05.2013. године и обавезана тужена да тужиоцу на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, по Записнику са споразумом за одређивање накнаде за експроприсано земљиште Општинске управе Владичин Хан, Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове, бр. 465-15/2013-04 од 07.05.2013. године за преузето грађевинско земљиште изван грађевинског подручја по власничком делу од 1/1 за кат.парцелу ..., укупне површине 2413 м², уписане у лист непокретности .. КО ..., ранијег власника овде тужиоца, исплати износ од 1.416.382,00 динара са законском затезном каматом од 16.11.2020. године као дана пресуђења, до исплате, док је одбијен део тужбеног захтева тужиоца за тражену законску затезну камату од 19.02.2018. године, као дана подношења тужбе, до пресуђења. Ставом другим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу на име трошкова парничног поступка плати износ од 201.888,82 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану другостепену пресуду применом члана 405. у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20), Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужене 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, кат. парцела ..., укупне површине 2413 м², по намени пољопривредно земљиште (њива друге класе, површине 1543 м² и њива треће класе површине 807 м²) била је уписана у листу непокретности .. КО ..., као својина тужиоца са 1/1. Решењем РГЗ СКН Владичин Хан од 16.01.2013. године (по захтеву општинске управе) дозвољена је промена намене наведеног земљишта са пољопривредног у грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта по основу Одлуке о утврђивању и просторном плану општине Владичин Хан и пописа кат. парцела којима је промењена намена. Решењем општинске управе Владичин Хан од 11.03.2013. године, експроприсана је у корист исте општине предметна кат. парцела .. КО ... (њива друге класе површине 1543 м² и њива треће класе површине 807 м²), у власништву тужиоца, уз накнаду ради изградње саобраћајнице у овој општини у складу са Планом детаљне регулације индустријске зоне Владичин Хан („Службени гласник Града Врања“ бр.25/10) са позивањем на члан 5. Закона о изменама и допунама Закона о експропријацији.

Према извештају Пореске управе о тржишним вредностима пољопривредног земљишта и грађевинског земљишта изван грађевинског подручја по м² у КО ... од 11.03.2013. године (који је прибављен у управном поступку ради постизања накнаде, пре доношења решења) цена за обрадиво земљиште (њиве и шуме) прве класе је 104,00 динара/м², а за земљиште пете класе 57,00 динара/м². Закључком општинске управе о утврђивању цене земљишта по м² у КО ... од 11.03.2013. године, дата је понуда по нешто вишим ценама по м² од процене пореске управе (за земљиште прве класе 424,00 динара/ м², за земљиште друге класе 288,00 динара/м² и за земљиште треће класе

252,00 динара/м²). Странке су 07.05.2013. године закључиле предметни споразум о накнади за земљиште – кат. парцелу .., површине 2413 м², лист непокретности .. КО ... на износ од 663.624,00 динара (за део који представља њиву друге класе по цени од 288,00 динара/м² и за део који представља њиву треће класе по цени од 252,00 динара/м²). Вештачењем је утврђено да вредност експроприсаног земљишта, као грађевинског земљишта ван градског грађевинског подручја, у време закључења споразума износи 843,50 динара/ м², а на дан допунског вештачења 13.11.2017. године износи 862,00 динара/ м² (на основу просечних цена м² одговарајућег земљишта и утврђивање пореза на промет за 2013. – 2015. годину) што укупно износи 2.080.006,00 динара.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев као неоснован јер је у време утврђивања накнаде по предметном споразуму странака наведена непокретност већ била са промењеном наменом земљишта – била је грађевинско земљиште изван граница градског грађевинског подручја, који статус земљишта је морао бити познат тужиоцу. С тога предметни споразум није противан Уставу РС (члан 58.) којим се јемчи мирно уживање својине и других имовинских права стечених по основу закона и других принудних прописа (Закон о планирању и изградњи, Закон о експропријацији и Закон о државном премеру и катастру), због чега налаз и мишљење вештака, који је ценио, није сматрао од значаја за другачију одлуку у овој правној ствари.

Другостепени суд, за разлику од првостепеног суда, је сматрао да тужбени захтев тужиоца основан и да је споразум о висини накнаде за експроприсану непокретност који је закључен између тужиоца и тужене противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима и да је ништав у смислу одредбе члана 103. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО). Према становишту другостепеног суда наведеним споразумом повређен је 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, а тиме и право власника земљишта на имовину гарантовано Уставом РС (члан 58.). Како оспореним споразумом накнада за одузето земљиште није била у разумном односу са стварном вредношћу и статусом земљишта, то је тужиоцу одређена и извршена исплата накнаде супротно Закону о експропријацији, као принудном пропису. Како је у конкретном случају тужиоцу земљиште експроприсано за потребе изградње саобраћајнице у Општини Владичин Хан, због чега враћање земљишта није могуће, тужена је у обавези да тужиоцу на основу члана 104. став 1. ЗОО исплати накнаду у новцу у висини разлике између исплаћене цене за пољопривредно земљиште (663.624,00 динара) и тржишне вредности земљишта као градског грађевинског земљишта ван граница градског грађевинског земљишта (2.080.006,00 динара), односно износ од 1.416.382,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате у смислу члана 277. став 1. у вези члана 189. став 2. ЗОО.

На утврђено чињенично стање, другостепени суд је правилно применио материјално право.

Одредбом члана 1. Закона о експропријацији (“Службени гласник РС”, бр. 53/95, 23/01 - СУС, 20/09, 55/13 - УС, 106/16 - 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. По одредби члана 41. став 2. тог закона, висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређују се по тржишној цени, према околностима у време закључења споразума о накнади, а ако споразум није постигнут, према околностима у време доношења одлуке о накнади. Наведеним законом (члан 56. ставови 2. и 3.) прописана је дужност корисника експропријације да органу надлежном за споразумно утврђивање накнаде поднесе писмену понуду о облику и висини накнаде, у року који не може бити дужи од 15 дана од дана правноснажности решења о експропријацији. Орган општинске управе који спороводи поступак споразумног одређивања накнаде без одлагања доставља понуду 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, чија висина мора бити у складу са статусом експроприсаног земљишта.

Одредбом члана 117. став 1. Закона о државном премеру и катастру (“Службени гласник РС”, бр. 72/09 ... 9/20) прописано је да је ималац права на непокретности дужан је да у року од 30 дана од настанка промене поднесе захтев за провођење промене Служби су подаци катастра непокретности. Уз захтев из става 1. овог члана ималац права дужан је да достави исправу за упис која је основ за упис промене, односно исправе на основу којих се могу утврдити настале промене на непокретностима (став 3.).

У конкретном случају, тужиоцу је споразумно утврђена и исплаћена накнада за експроприсано земљиште као пољопривредно земљиште иако је у време када је споразум закључен то земљиште већ било проглашено за градско грађевинско земљиште. Последица тога је да је тужиоцу исплаћена новчана накнада која је нижа од тржишне вредности експроприсаног земљишта које је у време време експропријације и постизања споразума о накнади било у статусу градског грађевинског земљишта, због чега је споразум који су странке закључиле противан члану 58. став 2. Устава Републике Србије. Правна последица ништавости споразума је реституција, на основу члана 104. став 1. Закона о облигационим односима, а ако иста није могућа исплаћује се накнада у новцу према ценама у време доношења судске одлуке. Стога је тужени дужан да исплати тужиоцу одговарајућу накнаду у новцу, у висини разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште и тржишне вредности земљишта према његовом стварном статусу (градско грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта), утврђене вештачењем. Суштина материјалне претпоставке за остваривање накнаде која не може бити нижа од тржишне јесте третирање експроприсаног земљишта у складу са његовим стварним статусом од стране надлежног органа (али и корисника експропријације), јер од тога зависи и висина накнаде за експроприсано земљиште.

Приликом доношења одлуке Врховни касациони суд је оценио да су без утицаја на другачију одлуку ревизијски наводи о томе да је пре доношења решења о експропријацији и закључења предметног споразума о накнади била промењена намена земљишта. Наиме, промена намене наведеног земљишта са пољопривредног у грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта извршена је решењем РГЗ СКН Владичин Хан од 16.01.2013. године (по захтеву општинске управе) по основу Одлуке о утврђивању и просторном плану општине Владичин Хан и пописа кат. парцела којима је промењена намена. Међутим, у таквој ситуацији, на надлежном органу управе тужене пред којим се водио поступак за споразумно одређивање накнаде

је била примарна обавеза да буде упознат са том чињеницом и имао је законску обавезу да од других органа сагласно члану 56. став 3. Закона о експропријацији прибави обавештења о чињеницама које могу бити од значаја за споразумно одређивање накнаде. У овом случају, иако је то земљиште већ било проглашено за градско грађевинско земљиште планским документом Општине Владичин Хан, накнада је одређена као за пољопривредно земљиште јер је тужиоцу понуда дата за пољопривредно земљиште (коју је прихватио).

Из ових разлога, налазећи да нису основани наводи ревидента о погрешној примени материјалног права, Врховни касациони суд је на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић