



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 7114/2023**  
**13.09.2023. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Бора Ристић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Путеви Србије“ Београд, чији је пуномоћник Бранислав Поповац, адвокат из ..., ради утврђења ништавости и исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1183/2022 од 15.11.2022. године, у седници већа одржаној 13.09.2023. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1183/2022 од 15.11.2022. године у ставовима другом и трећем изреке.

## **Образложење**

Пресудом Основног суда у Врању П 2655/20 од 08.02.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав Споразум о накнади за експроприсано земљиште број 465-1104/11-07 од 05.03.2012. године. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се тужени обавезе да му на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето градско грађевинско земљиште, по наведеном споразуму, и то за кп бр. ..., њива 2. класе, површине 2 ара 32 м<sup>2</sup>, уписана у ЛН број .. КО Врање 1, исплати износ од 200.448,00 динара са законском затезном каматом од 05.03.2012. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 8.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1183/2022 од 15.11.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена пресуда у делу става другог изреке, у односу на потраживање законске затезне камате за период од 05.03.2012. године до 07.07.2022. године. Ставом другим изреке, првостепена пресуда преиначена је у ставу првом изреке, у делу става другог изреке у односу на главни дуг

и део законске затезне камате у ставу трећем изреке, тако што је тужбени захтев усвојен и утврђено да је ништав споразум о накнади за експроприсано земљиште број 465-1104/11-07 од 05.03.2012. године и обавезан тужени да тужиоцу на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето грађевинско земљиште по наведеном споразуму, а за преузето грађевинско земљиште и то кп бр. ..., исплати износ од 200.448,00 динара са законском затезном каматом од 08.02.2022. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 227.045,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, којим је преиначена првостепена пресуда тужени је, позивом на одредбу члана 403. став. 2 тачка 2. ЗПП, благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући другостепену пресуду у побијаном делу у смислу чланова 408. и 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11...10/23), Врховни суд је оценио 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 Града Враћа од 09.08.2011. године, извршена је експропријација катастарске парцеле у власништву тужиоца - кп бр. ..., по култури њива 2. класе, површине 232 м<sup>2</sup>, уписана у ЛН број .. КО Враће 1, у корист туженог, за изградњу ауто-пута Е75. Парничне странке су, дана 05.03.2012. године, закључиле споразум о накнади за експроприсано земљиште, којим је утврђена висина накнаде у укупном износу од 150.800,00 динара. Наведени износ у целости је исплаћен тужиоцу. Према налазу и мишљењу вештака Горана Ристића од 11.06.2019. године и вештака Добривоја Илића од 19.05.2020. године, који налази су у потпуности сагласни, предметна катастарска парцела се у време извршене експропријације налазила у трећој градској грађевинској зони, и то по основу Одлуке о измени и допуни Одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање и обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта из 2005. године, која је донета на основу Генералног урбанистичког плана Града Враћа од 24.12.2009. године. Пренамена земљишта у градско-грађевинско земљиште није извршена у катастру, али је усвајањем генералног урбанистичког плана ово земљиште постало грађевинско земљиште. Комунално опремање земљишта у време експропријације није извршено, обзиром да је на том подручју планирана траса ауто-пута, а имала је излаз на макадамски пут. Како је предметна парцела пре експропријације на основу наведеног урбанистичког плана постала грађевинско земљиште, а тржишна цена 1 м<sup>2</sup> износи 1.514,00 динара, то укупна тржишна вредност предметне парцеле износи 351.248,00 динара. Разлика између исплаћене новчане накнаде тужиоцу за пољопривредно земљиште од стране туженог и накнаде која би му припала да је накнада плаћена за грађевинско земљиште, за укупно одузету површину износи 200.448,00 динара. Према налазу и мишљењу вештака Градског завода за вештачење Града Београда, тржишна вредност предметног земљишта износи 107,00 динара по 1 м<sup>2</sup>, те је иста нижа од цене која је тужиоцу исплаћена у износу од 650,00 динара по 1 м<sup>2</sup>. Из извештаја ЈП Завода за урбанизам Града Враћа од 08.02.2022. године, произлази да у време извршене експропријације предметна парцела није била обухваћена Генералним урбанистичким планом Града

Врања, а исто проистиче и из дописа Градске управе Града Врања, Одељење за урганизам и имовинско-правне послове, комунално стамбене делатности и заштиту животне средине од 09.02.2022. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужбени захтев за утврђење ништавости споразума о накнади за експроприсано земљиште од 05.03.2012. године неоснован, јер је предметна парцела у време експропријације представљала грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског подручја, због чега је у тренутку експропријације имала статус пољопривредног, а не грађевинског земљишта, те наведени споразум није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима. С тим у вези није основан ни захтев за исплату разлике између тржишне вредности наведене парцеле као грађевинског земљишта и накнаде која је тужиоцу исплаћена за ово земљиште са статусом пољопривредног земљишта.

Одлучујући о жалби тужиоца, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду тако што је усвојио тужбени захтев туженог за утврђење ништавости наведеног споразума и обавезао туженог да тужиоцу исплати разлику између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето градско грађевинско земљиште са законском затезном каматом од дана пресуђења, обзиром да је тада доспело потраживање тужиоца по основу главног захтева, јер тражена разлика у накнади представља штету за тужиоца. Због наведеног, применом члана 189. став 2. Закона о облигационим односима, првостепена пресуда је у том делу преиначена, а потврђена у делу којим је одбијен захтев за исплату законске затезне камате од 05.03.2012. године, односно од дана закључења споразума па до 07.02.2022. године.

Неосновано се ревизијом указује да је другостепени суд неправилно применио материјално право када је делимично преиначио првостепену пресуду.

Одредбама члана 58. Устава РС јемчи се мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона, а право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне.

Одредбом члана 1. Закона о експропријацији, 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. Према члану 20 став 4. тог закона јавни интерес за експропријацију може да се утврди ако је, у складу са законом, донет одговарајући плански акт, ако овим законом није друкчије одређено. Обавезна садржина решења о експропријацији прописана је чланом 31. закона, који тачком 4. предвиђа да решење о експропријацији садржи назначење сврхе експропријације, односно објекта ради чије изградње се непокретност експроприше, као и број решења којим је утврђен јавни, односно општи интерес за експропријацију и назив органа који је то решење донео. Према члану 42. став 1. тог закона, накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује се у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано, а према ставу 2. овог члана, процену тржишне цене из става 1. врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретност. Према члану 56. истог закона, по правноснажности решења о експропријацији општинска управа дужна

је да одмах без одлагања закаже и одржи расправу за споразумно одређивање накнаде за експроприсану непокретност (став 1), а општинска управа од управних и других органа и организација прибавља обавештења о чињеницама које могу бити од значаја за споразумно одређивање накнаде (став 3).

Наведеним законским одредбама прописани су услови који морају бити испуњени да би одузимање, односно ограничавање права својине и исплата накнаде били у складу са Уставом и законом. У конкретном случају, Град Врање је донео планске документе о промени намене спорне катастарске парцеле и она је проглашена за градско грађевинско земљиште у трећој зони, пре него што је тужиоцу катастарска парцела експроприсана решењем од 09.08.2011. године. Секретаријат за урбанизам и имовинско-правне послове Градске управе Града Врања био је у законској обавези да буде упознат са наведеном чињеницом у поступку закључивања побијаног споразума о накнади за експроприсано земљиште, према цитираној одредби члана 56. став 3. Закона о експропријацији, без обзира што промена намене земљишта није спроведена у катастру непокретности. Тужени је као корисник експропријације био странка у поступку споразумног одређивања накнаде и као јавно предузеће, такође је био у обавези да води рачуна о стварном статусу одузетог земљишта и у складу са тим поднесе понуду о одговарајућој тржишној висини накнаде.

Неосновани су ревизијски наводи да се доношењем планског документа не мења по сили закона статус земљишта и да је тужилац био у обавези да изврши пренамену земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са Планским документом Града Врања. Ово због тога што је орган управе пред којим се водио поступак експропријације и споразумног одређивања накнаде имао законску обавезу да висину накнаде за експроприсано земљиште утврди према статусу земљишта одређеног планским актом, на основу ког је утврђен јавни интерес и донето правноснажно решење о експропријацији.

С обзиром на наведено, правилан је закључак другостепеног суда да је побијани споразум о исплати накнаде за експроприсано земљиште противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима и зато је ништав у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима.

Суд је у парничном поступку, сходно члану 339. ЗПП могао одлучивати о апсолутној ништавости овог споразума који по одредби члана 57. Закона о експропријацији има снагу извршне исправе, па се ревизијом неосновано указује да је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 10. ЗПП, због тога што је одлучивано о захтеву о коме је раније закључено поравнање.

Тужиоцу је висина разлике накнаде правилно досуђена у смислу члана 42. Закона о експропријацији, према вредности земљишта из налаза и мишљења вештака грађевинске струке Горана Ристића и Добривоја Илића, која је виша у односу на процену тржишне вредности вештака Градског завода за вештачење Града Београда. Наиме, процена тржишне вредности непокретности од стране Градског завода за вештачење Града Београда извршена је на основу тржишних података о прометованим земљиштима на датум подручју, док су именовани вештаци грађевинске струке приликом одређивања висине тржишне цене имали у виду како Одлуку о измени и допуни одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање и обрачун накнаде за утврђивање грађевинског земљишта ("Сл. гласник пчињског округа" број 28/05), која је

важила у време извршене експропријације, тако и стање земљишта у време експропријације, односно његову локацију, врсту и карактер, као и комуналну опремљеност и све друге карактеристике које утичу на вредност земљишта.

Приликом доношења одлуке, овај суд је ценио остале ревизијске наводе, али је закључио да исти нису од утицаја на другачију одлуку, јер је другостепена пресуда донета правилном применом материјалног права.

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

**Председник већа – судија  
Јелица Бојанић Керкез с.р.**

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