



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 20138/2023
27.12.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни 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 Јована Сретковић, адвокат из ..., против противника предлагача ЈП „Путеви Србије“ Београд, чији је пуномоћник Бранислав Поповац, адвокат из ..., ради поништаја и исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1260/23 од 12.04.2023. године, у седници одржаној 27.12.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1260/23 од 12.04.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7266/19 од 27.12.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор апсолутне ненадлежности Вишег суда у Београду за поступање у овој правној ствари. Ставом другим изреке, дозвољено је преиначење тужбе према поднеску тужиоца од 27.08.2021. године и на рочишту од 15.12.2022. године. Ставом трећим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и поништен је споразум о накнади број ../2017 од 19.04.2017. године, због постојања битне заблуде о својству предмета, закљученог између тужиоца и туженог. Ставом четвртим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу на име разлике између плаћене и припадајуће накнаде за одузето грађевинско земљиште исплати 9.621.105,60 динара са законском затезном каматом од 27.12.2022. године као дана пресуђења до исплате. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да се тужени обавезе да му на досуђени износ од 9.621.105,60 динара исплати законску затезну камату за период од 19.04.2017. године до 27.12.2022. године као дана пресуђења. Ставом шестим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 461.405,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1260/23 од 12.04.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена првостепена пресуда у ставовима првом, другом, трећем, четвртном и шестом изреке.

Ставом другим изреке, одбачена је као недозвољена жалба туженог изјављена против става петог изреке.

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

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао добијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, 72/11... 18/20), па је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на који ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је био искључиви власник кат.парц. бр. .. њива 2. класе, површине од 6364 м² која је експроприсана правоснажним решењем надлежног органа управе ГО Сурчин од 27.03.2017. године у корист туженог, ради изградње аутопута Е 763 Београд-Пожега, деонице Сурчин-Обреновац. Тужилац је са туженим као корисником експропријације 19.04.2017. године на основу његове понуде, закључио споразум о накнади за експроприсану непокретност којим је утврђена накнада за експроприсано пољопривредно земљиште по процени ПУ Земун од 640,00 динара по м², коју процену је тужилац прихватио као и понуду туженог, те је тужиоцу исплаћена накнада у износу од 4.136.600,00 динара. Кат.парц. бр. .. КО ... била је у обухвату Просторног плана за део ГО Сурчин из 2008. године и 2012. године у окриву грађевинског подручја у зони планираног земљишта за породично становање, док је Просторним планом подручја посебне намене инфраструктуралног коридора Београд-Јужни Јадран деоница пута Београд-Пожега, на основу претходно утврђеног јавног интереса за експропријацију решењем Владе РС од 23.01.2016. године, а пре закључења предметног споразума, предвиђено да буде део ДПI реда коридор аутопута и по важећим плановима налази се у обухвату грађевинског реона. Међутим, та промена намене наведене катастарске парцеле није спроведена у катастру непокретности, тако да се иста и даље води као пољопривредно земљиште – њива 2. класе у јавној својини РС. Оценом налаза и мишљења вештака грађевинске струке утврђено је да разлика између накнаде која је тужиоцу исплаћена за експроприсану катастарску парцелу као пољопривредно земљиште и припадајуће накнаде за градско грађевинско земљиште по тржишним ценама на дан закључења споразума 19.04.2017. године износи 9.621.105,60 динара.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су поништили споразум о накнади од 19.04.2017. године који је закључен између тужиоца и туженог пред надлежним органом управе, због постојања битне заблуде о својству земљишта на основу чланова 61. и 113. Закона о облигационим односима (ЗОО). Обавезали су туженог да тужиоцу исплати разлику између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за одузето градско грађевинско земљиште, применом члана 58. став 2. Устава Републике Србије, чланова 41. ставови 1. и 2. и 42. Закона о експропријацији и чланова 82, 83. став 2. и 88. став 1. Закона о планирању и изградњи.

По оцени Врховног суда, супротно наводима ревизије, побијана пресуда заснована је на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 1. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр.53/95... 20/09 и 55/13) 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 одредби члана 41. став 2. истог закона, висина накнаде у новцу за експроприсану непокретност одређује се по тржишној цени према околностима у време закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у време доношења одлуке о накнади. Одредбом члана 42. истог закона прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није дугачије прописано (став 1), да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима (став 2).

Наведеним законом (члан 56. став 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.

По оцени Врховног суда, у конкретном случају је тужиоцу споразумно утврђена и исплаћена накнада за експроприсано пољопривредно земљиште иако је у време када је споразум закључен то земљиште било проглашено за градско грађевинско земљиште. Тужиоцу та чињеница није била позната јер је у катастру непокретности експроприсано земљиште и даље било уписано као пољопривредно и не може сносити штетне последице због тог поуздања (члан 83. Закона о премери и катастру). Међутим, о томе је морао да води рачуна корисник експропријације као јавно предузеће које делује у општем интересу, које је зато морало да води рачуна о стварном статусу земљишта јер то спада у домен његових обавеза и да у складу са тим поднесе понуду о висини накнаде која одговара стварном статусу одузетог земљишта. Док је на надлежном органу управе пред којим се водио поступак експропријације и споразумног одређења накнаде за експроприсано земљиште, била примарна обавеза да буде упознат са чињеницом да је извршена пренамена земљишта (из пољопривредног у грађевинско земљиште).

Последица тога је да је тужиоцу исплаћена новчана накнада која је нижа од тржишне вредности експроприсаног земљишта у статусу градског грађевинског земљишта, а споразум који су странке закључиле противан је члану 58. став 2. Устава Републике Србије и тиме повређено тужиочево право на имовину одузету у општем интересу, али уз накнаду која не може бити нижа од тржишне вредности. Правна последица ништавости споразума је реституција на основу члана 113. став 1. ЗОО, 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 вештачењем утврђене разлике између исплаћене накнаде за

пољопривредно земљиште и тржишне вредности земљишта према његовом стварном статусу градског грађевинског земљишта.

Правилно је заузето правно становиште да је предметна катастарска парцела променила намену и постала грађевинско земљиште у смислу члана 82. Закона о планирању и изградњи грађевинско земљиште („Службени гласник РС“, бр.72/09... 145/14). Према овој законској одредби која регулише појам грађевинског земљишта, то је земљиште које је одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Одредбом члана 83. став 2. истог закона прописано је да ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права.

Неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права јер је побијаном пресудом тужиоцу досуђена накнада у висини разлике између исплаћене и припадајуће накнаде а при том је поништен споразум закључен пред надлежним органом управе јер је исти поништен управо због заблуде о стварном статусу земљишта и досуђена је накнада која одговара том стварном статусу експроприсаног земљишта.

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

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић