



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7288/2022
06.12.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., која је и правни следбеник сада пок. тужиље ББ из ..., чији је пуномоћник Зоран Савић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Путеви Србије“ из Београда, чији је пуномоћник Бранислав Поповац, адвокат из ..., ради поништаја споразума о накнади за експроприсано земљиште, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3419/2021 од 26.01.2022. године, у седници већа одржаној дана 06.12.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3419/2021 од 26.01.2022. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 3419/2021 од 26.01.2022. године, укинута је пресуда Основног суда у Врању П 103/2020 од 12.10.2020. године и одлучено: усвојен је тужбени захтев тужиље АА из ... и поништени су Споразуми о накнади за експроприсано земљиште бр. 465-863/11-07 од 29.11.2011. године и 465-895/11-07 од 29.11.2011. године, у делу одређивања висине накнаде за експроприсано пољопривредно земљиште, који су закључени између тужила сада пок. ББ из ... и АА из ... са једне стране и туженог са друге стране; обавезан је тужени да тужили АА, правној следбеници сада пок. тужиље ББ на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште, па до припадајуће накнаде за преузето градско-грађевинско земљиште за њен сувласнички удео од 1/3 једне идеалне трећине по Споразуму о накнади за експроприсано земљиште број 465-863/11-07 од 29.11.2011. године исплати износ од 55.485,61 динар, а по Споразуму о накнади за експроприсано земљиште број 465-895/11-07 од 29.11.2011. године исплати укупан износ од 952.790,20 динара са законском затезном каматом почев од 12.10.2020. године као дана

пресуђења па до коначне исплате, док је тужбени захтев за исплату законске затезне камате за период од 14.12.2011. године па до 12.10.2020. године одбијен као неоснован; обавезан је тужени да тужили АА на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште па до припадајуће накнаде за преузето градско-грађевинско земљиште за њен сувласнички удео од 2/3 две идеалне трећине по споразуму о накнади за експроприсано земљиште број 465-863/11-07 од 29.11.2011. године исплати износ од 110.971,20 динара са законском затезном каматом почев од 12.10.2020. године, као дана пресуђења, па до коначне исплате, док је тужбени захтев за исплату законске затезне камате за период од 14.12.2011. године па до 12.10.2020. године, одбијен као неоснован; обавезан је тужени да тужили накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 380.035,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности пресуде па до коначне исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права са позивом на одредбе члана 403. став 2. тачка 3. ЗПП и на члан 404. ЗПП.

Обзиром да је ревизија туженог дозвољена по одредби члана 403. став 2. тачка 3. Закона парничном поступку, о ревизији није одлучено као о посебној ревизији.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу одредбе члана 408. у вези са чланом 403. став 2. тачка 3. Закона парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11, ... 18/20) па је 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 Врховни суд пази по службеној дужности. Неосновано је позивање ревидента на одредбу члана 36. Закона о експропријацији, обзиром да исти регулише надлежност управног органа за поништај или измену решења о експропријацији што није предмет тужбеног захтева. Закон о експропријацији и Закон о ванпарничном поступку који регулишту поступке утврђивања накнаде за експроприсану непокретност, не прописују поступак за поништај или утврђење ништавости споразума о висини накнаде у ситуацији када је исти закључен у присуству мана воље, односно противно императивним одредбама, па се о постојању разлога за поништај, односно ништавост споразума одлучује у парничном поступку.

Према стању у списима предмета и утврђеном чињеничном стању, у току жалбеног поступка тужила ББ је преминула, па је поступак одлучивања о жалби прекинут решењем објављеним на рочишту дана 28.10.2021. године, а потом на предлог наследника тужиле ББ, овде тужиле АА, настављен је решењем Гж 3419/2021 од 06.12.2021. године. Поступак је преузела тужила АА, која је решењем јавног бележника Оливере Стаменковић УИИ: 678-2021, веза О 1209/2021 од 28.09.2021. године, оглашена за њену једину наследницу на заоставштини, коју поред осталог чине и права и обавезе по основу учешћа у овој парници. Тужила АА и њена сада пок. мајка ББ су биле власнице КП бр. 523/2, 524/2, 524/3, 522/2 и 522/1 све уписане у ЛН бр. ... и ЛН бр. ... КО ..., које су експроприсне у корист туженог за потребе изградње ауто-пута Е-75 деоница Владичин

Хан-Доњи Нерадовац. У поступку споразумног утврђивања накнаде за експроприсане непокретности, које су третиране као пољопривредно земљиште, јер су биле уписане као њиве 5. класе, односно воћњак 3. класе, између тужиље АА и сада пок. ББ, као ранијих власника предметних непокретности и туженог као корисника експропријације, закључени су споразум бр. 465-863/11-07 дана 29.11.2011. године по коме је утврђено да висина накнаде за експроприсано пољопривредно земљиште – КП 523/2, 524/2 и 524/3 износи укупно 115.250,00 динара, па је обавезан корисник експропријације да ранијим сувласницима исплати и то АА за њен сувласнички удео од 2/3 укупан износ од 76.833,33 динара, а ББ, за њен сувласнички удео од 1/3 да исплати износ од 38.416,66 динара; и споразум бр. 465-895/11-07 од 29.11.2011. године по коме је за КП 522/2 утврђена укупна накнада у износу од 1.087.450,00 динара, па је обавезан корисник експропријације да ранијем власнику ББ исплати наведени износ. Тужиље у овој парници тврде да су споразуме закључиле у заблуди, због чињенице да су њихове катастарске парцеле у јавним књигама биле уписане као пољопривредно земљиште, а да је претходно, пре закључења споразума од стране Града Врања, званичном одлуком, односно генералним урбанистичким планом њихово земљиште променило статус у грађевинско земљиште, која промена статуса није била уписана у јавним књигама, за шта тужиље нису знале у време сачињавања споразума, иако су вршиле проверу у катастру непокретности. Заблуда тужиља је битна због разлике у цени између парцела чија се вредност цени као пољопривредног земљишта и истих парцела које имају статус грађевинског земљишта. Због наведеног, тражиле су поништај закључених споразума и исплату разлике између исплаћених и припадајућих износа накнаде. Вештачењем је утврђена разлика између исплаћене накнаде за експроприсано пољопривредно земљиште и припадајућа накнада за градско-грађевинско земљиште по тржишним ценама.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је усвојио тужбени захтев, закључујући да је тужба са захтевом за поништај споразума благовремено поднета у објективном року од 3 године из члана 117. став 2. Закона о облигационим односима, јер су тужиље тужбу поднеле 19.05.2014. године у оквиру субјективног рока од једне године од сазнања за рушљивост, код чињенице да су предметни споразуми закључени дана 29.11.2011. године, то је тужба поднета и у оквиру законом прописаног објективног рока од 3 године од закључења уговора. Основаност тужбеног захтева засновао је на разлозима прописаним одредбом члана 61. Закона о облигационим односима (битна заблуда у погледу статуса земљишта) и одредби члана 113. став 1. Закона о облигационим односима којима је као правна последица поништаја посразума у случају немогућности реституције прописана исплата накнаде према ценама у време пресуђења.

По оцени Врховног суда, правилно је другостепени суд применио материјално право када је тужбени захтев усвојио.

Чланом 58. став 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 Републике Србије“ број 53/95, („Службени лист СРС“ број 16/2001 – одлука УСИ („Службени гласник Републике Србије“ број 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. став 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 правноснажности 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 обавештење о чињеницама које могу бити од значаја за споразумно одређивање накнаде.

Чланом 63. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник Републике Србије“ број 72/2009, 80/2010, 65/2013) прописано је да подаци о непокретности уписани у катастар непокретности су истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања.

Чланом 114. став 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 начином коришћења земљишта. Чланом 115. ставом 1. истог члана 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. став 1. истог Закона прописано је да ималац права на непокретности је дужан да у року од 30 дана од настанка промене поднесе захтев за провођење промена служби.

Право својине тужила на предметном земљишту одузето је у поступку експропријације. Чланом 58. став 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 тужилама 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 експроприсано земљиште, али и јавних предузећа која су корисници експропријације, да се старају и да предузимају 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 експроприсаног 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 експроприсано земљиште.

Генералним урбанистичким планом Града Враћа који је објављен у „Службеном гласнику Града Враћа“ број 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 Враћа од 28.06.2011. године извршена је експропријација предметног земљишта као пољопривредног, након чега су странке закључиле спорне споразуме и накнади за експроприсано пољопривредно земљиште 29.11.2011. године. Секретаријат за урбанизам и имовинскоправне послове Градске управе Враћа је предметно земљиште третирао као пољопривредно земљиште, а тужено Јавно предузеће „Путеви Србије“ је дало понуду накнаде за пољопривредно земљиште и тужиљама исплатило накнаду које 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 експроприсано земљиште. С обзиром да је Град Враће донео плански документ о промени намене предметног земљишта, то су надлежни органи Града Враћа били дужни да буду упознати са наведеном чињеницом, односно на Секретаријату за урбанизам и имовинскоправне послове Градске управе Враће, као надлежном органу управе пред којим се водио поступак експропријације и поступак за споразумно одређење накнаде за експроприсано 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 обавештење 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 с тим 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 непокретности уписаним 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 трепети 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 напред наведено, односно пропусти надлежних органа и то не спровођење 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 тужиљама не исплати тржишна накнада за експроприсано земљиште, са којих разлога су закључени споразуми између странака о исплати накнаде за експроприсано земљиште

поништени у смислу члана 61. Закона о облигационим односима. Наиме, постојање заблуде о битном својству предмета по одредби члана 61. Закона о облигационим односима води поништају споразума, обзиром да су тужиле при закључењу споразума поступиле са пажњом која се од њих тражила, а тужени није показао спремност за исплати тржишне вредности експроприсаног земљишта по измењеном својству тог земљишта. Правна последица поништаја споразума по одредби члана 113. Закона о облигационим односима је реституција, а ако иста није могућа исплаћује се накнада у новцу према ценама у време доношења судске одлуке која се утврђује вештачењем преко вештака одговарајуће струке, као што је то утврђено у конкретном случају, па је тужени обавезан да исплати одговарајућу накнаду у новцу у виду разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште и тржишне цене према стварном карактеру земљишта као градско-грађевинског земљишта у висини која је утврђена на основу налаза и мишљења судског вештака.

Са наведених разлога, неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјланог права, па је Врховни суд одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. Закона парничном поступку.

**Председник већа-судија,
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић