



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12429/2022
17.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић, Владиславе Милићевић, Тајане Матковић Стефановић и Јасмине Стаменковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник у поступку по ревизији Горан Стошић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Путеви Србије“ Београд, ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 275/22 од 31.03.2022. године, у седници одржаној 17.11.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 275/22 од 31.03.2022. године, као изузетно дозвољеној.

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 275/22 од 31.03.2022. године и пресуда Основног суда у Врању П 2223/21 од 15.11.2021. године тако што се **УСВАЈА** тужбени захтев тужиоца Србослава Тасића из Врања и утврђује према туженом ЈП „Путеви Србије“ Београд да је ништав споразум о накнади за експроприсано пољопривредно земљиште бр. ...-.../...-... од 24.10.2011. године, закључен код Секретаријата за урбанизам и имовинско-правне послове Града Врања, између тужиоца и туженог којим је одређена висина накнаде за експроприсано земљиште јер је супротан принудним прописима и јавном поретку и обавезује тужени да тужиоцу исплати разлику између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето градско-грађевинско земљиште за кат. парцеле бр. .../... и бр. .../..., уписане у Лист непокретности ..., у износу од 1.877.390,00 динара са законском затезном каматом од 15.11.2021.године до исплате.

У преосталом делу **ОДБИЈА СЕ** ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 275/22 од 31.03.2022. године (у делу захтева за исплату законске затезне камате на износ главног дуга од 12.11.2011. године до 15.11.2021. године).

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу накнади трошкове целог парничног поступка у износу од 719.870,00 динара, за законском затезном каматом од наступања услова за извршност одлуке до исплате, у року од 15 дана по пријему писменог отправака ове пресуде.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова одговора на ревизију.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Основног суда у Врању П 2223/21 од 15.11.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди према туженом да је ништав споразум о накнади за експроприсано пољопривредно земљиште бр. ...-.../...-... од 24.10.2011. године, закључен код Секретаријата за урбанизам и имовинско-правне послове Града Врања, између тужиоца и туженог којим је одређена висина накнаде за експроприсано земљиште јер је супротан принудним прописима и јавном поретку. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да тужиоцу исплати разлику између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето градско-грађевинско земљиште за кат. парцеле бр. .../... и бр. .../..., уписане у Лист непокретности ... од 1.877.390,00 динара са законском затезном каматом од од 15.11.2011.године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом исплати на име трошкова парничног поступка 50.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 275/22 од 31.03.2022. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права са предлогом да се о ревизији одлучи као о изузетно дозвољеној на основу члана 404. Закона о парничном поступку.

Тужени је дао одговор на ревизију, уз захтев за накнаду трошкова.

Одлучујући о дозвољености ревизије у смислу члана 404. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23-други закон), Врховни суд је оценио да су испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији тужиоца ради уједначавања судске праксе, па је на основу члана 404. став 2. тог закона одлучио као у ставу првом изреке.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је оценио да је ревизија тужиоца делимично 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.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Секретаријата за урбанизам и имовинско-правне послове Града Врања бр. ...-.../...-... од 19.08.2011. године, извршена је експропријација кат. парцеле .../... (површине 41,88 ари) и кат. парцеле .../... (површине 3,91 ари), уписаних у Лист непокретности ... КО ..., у својини тужиоца, ради изградње ауто-пута Е-75, деонице Владичин Хан – Доњи Нерадовац. Споразумом о накнади бр. ...-.../...-... од 24.10.2011. године по наведеном решењу о експропријацији закљученом између тужиоца као ранијег власника експроприсаних непокретности и корисника експропријације ЈП „Путеви Србије“, корисник експропријације се обавезао

да тужиоцу исплати накнаду за експроприсано пољопривредно земљиште од 2.976.350,00 динара, у року од 15 дана од дана потписивања споразума.

Вештачењем преко судског вештака грађевинске струке Јелене Ристић (пошто судски вештаци преко којих је претходно обављено вештачење нису могли да усагласе налазе и мишљења), утврђено је да се кат. парцеле .../... и .../... налазе у границама планског документа, са наменом за изградњу планиране трасе коридора ауто-пута Е-75, према Просторном плану Града Врања. Генералном урбанистичком плану Града Врања у време доношења решења о експропријацији и закључења споразума о накнади кат. парцела .../... налазила се ван граница тог плана, али у оквиру границе Просторног плана Града Врања у појасу трајног одузимања земљишта, док се кат. парцела .../... једним својим делом (западним) налазила у обухвату ГУП Града Врања. У време доношења решења о експропријацији и закључења споразума о накнади сходно Одлуци о критеријумима и мерилима за утврђивање и обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта и закупнине за закуп грађевинског земљишта у јавној својини катастарска парцела .../... КО се налазила у границама четврте зоне, док се катастарска парцела .../... налазила у границама треће зоне. Процењена тржишна вредност предметних непокретности укупне површине 4.579 м² (која се утврђује према стању на дан доношења решења о експропријацији, а према вредности на дан процене) сходно Одлуци о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2014. годину на територији Града Врања („Службени гласник Града Врања“, бр. 41/13) и Одлуци о утврђивању зона и најопремљеније зоне на територији Града Врања („Службени гласник Града Врања“, бр. 42/13) износи укупно 4.853.740,00 динара и то: за кат. парцелу .../... (која се налази у петој зони), а за кат. парцелу .../... (која се налази у четвртој зони), а на основу просечне цене квадратног метра грађевинског земљишта у четвртој зони за утврђивање пореза на имовину за 2014. годину на територији Града Врања од 1.060,00 динара по м². Разлика између исплаћене новчане накнаде тужиоцу у моменту закључења споразума као за пољопривредно земљиште и припадајуће накнаде за грађевинско земљиште износи 1.877.390,00 динара. Приликом усаглашавања својих налаза и мишљења, вештак Јелена Ристић је остала при налазу од 14.09.2020. године, док је вештак Добривоје Илић усагласио налаз са ценама које је дала вештак Јелена Ристић у налазу од 14.10.2020. године (1.060,00 динара по м²).

Према извештају одељења за урбанизам Градске управе Града Врања од 16.10.2019. године, катастарска парцела .../... КО ..., пољопривредно земљиште, обухваћена је Просторним планом Града Врања и налази се у границама просторног плана. Према извештају ЈП Урбанизам за изградњу Града Врања од 05.03.2020. године ова катастарска парцела (западни део) се налазила у обухвату ГУП Града Врања, који је 2018. године, стављен ван снаге. Након усвајања новог ГУП део предметне катастарске парцеле остао је у обухвату, док се део ове катастарске парцеле (источни део) налазио у обухвату Просторног плана Града Врања и након усвајања новог Просторног плана предметна парцела је остала у обухвату. На основу Одлуке о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији Града Врања („Службени гласник Града Врања“, бр. 25/14), катастарска парцела .../...- део (западни део) се налази у четвртој зони, обухвата подручје изван прве, друге и треће зоне и простире се до граница ГУП-а, док се ова кат. парцела .../... – део (источни део) налази у петој зони, обухвата грађевинско земљиште у насељеним местима (сеоским насељима) и грађевинско земљиште ван граница ГУП Града Врања, а у оквиру Просторног плана

Града Врања. Зонирање је извршено на основу граница ГУП-а и Просторног плана Града Врања.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев, позивајући се на одредбе члана 42. ставови 1. и 2. Закона о експропријацији и члана 58. Устава РС, као и на одредбе чланова 63., 115. став 1. и 117. став 1. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09 ... 65/13). Оценили су као неосноване претходно истакнуте приговор недостатка активне легитимације на страни тужиоца јер се тужбеним захтевом утврђење ништавости предметног споразума и исплата разлике између исплаћене и припадајуће накнаде, које право ничим није условљено, и приговор недостатка пасивне легитимације на страни туженог, с обзиром на то да је тужени као корисник експропријације у погледу изградње дела ауто-пута Е-75, Београд – Владичин Хан, граница са Македонијом, био странка у поступку закључења споразума о накнади чије се утврђење ништавости тражи, па је као корисник експропријације у обавези да изврши исплату новчане накнаде за експроприсано земљиште. Закључили су да је тужбени захтев неоснован имајући у виду да не постоји плански документ о промени намене предметних катастарских парцела због чега је предметни споразум закључен у свему у складу са Уставом и Законом о експропријацији, пред надлежним органом и у законом прописаном поступку с обзиром на то да је током поступка утврђено да се ради о земљишту које је ван граница ГУП-а, конкретно кат. парцела .../... се налази ван граница ГУП-а, да је у односу на такво земљиште закључен споразум и утврђена, а потом и исплаћена тржишна цена, а када је реч о је кат. парцели .../... само њен западни део се налази у оквиру ГУП-а, што је без утицаја на доношење другачије одлуке, имајућу у виду и да тужилац није сходно правилу о терету доказивања из члана 231. ЗПП предложио доказе на околност величине тог дела парцеле, односно површине која је у том обухвату.

По оцени Врховног суда, становиште нижестепених судова засновано је на погрешној примени материјалног права.

Закон о облигационим односима (ЗОО), прописује да је уговор ништав ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима и ако циљ повређеног правила и закон не упућују на нешто друго (члан 103. став.1.) У случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна да врати другој све оно што је примила на основу таквог уговора, ако то није могуће и ако се природа оног што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу, према цени у време доношења судске одлуке, уколико закон што друго не одређује (члан 104. став 1.). Суд пази на ништавост по службеној дужности у смислу члану 109. став 1. овог закона.

Према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011 од 04.04.2011.године), који је био на снази у време закључења предметног споразума, грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији (члан 2. тачка 20.). Плански документи су просторни и урбанистички планови (члан 11. став 1.). Грађевинско земљиште јесте земљиште 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 и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката (члан 82. став 1.), а користи се према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом (став 2.).

Чланом 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, бр.53/95 ... 20/09) који је био на снази у време закључења предметног споразума, је прописано 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 42. став 1. овог закона прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије прописано. Процену тржишне вредности из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутног права на непокретности (став 2.). Органи који учествују у поступку, како корисник тако и управа која доноси решење, дужни су да од управних и других органа и организација прибављају обавештења о чињеницама које се тичу и које су од значаја за закључење споразума о одређивању накнаде (члан 56.).

Одредбом члана 63. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09 и 18/10), који је био на снази у време закључења предметног споразума, прописано је да су подаци о непокретностима уписани у Катастар непокретности истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања (начело поуздања). Одредбом члана 115. став 1. овог закона је прописано да прикупљање података о насталим променама на непокретностима обавља геодетска организација. Према члану 117. став 1. овог закона ималац права на непокретности дужан је да у року од 30 дана од дана настанка промене поднесе захтев за провођење промене Заводу.

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

Несумњиво је да су у време доношења решења о експропријацији и закључења споразума о накнади предметне кат. парцеле биле уписане у јавним књигама као пољопривредно земљиште, сходно чему је била утврђена висина накнаде предметним споразумом. Међутим, у поднеску од 08.01.2018. године, тужени је навео да је решење о експропријацији од 19.08.2011. године (чија садржина међу странкама није била спорна) донето на основу Просторног плана Републике Србије („Службени гласник РС“ бр. 88/10), са важењем од 2010. до 2020. године, и Уредбе Владе Републике Србије о утврђивању просторног плана за град Ниш („Службени гласник РС“ бр. 77/02).

Основано се ревизијом тужиоца указује да су у време експропријације предметне парцеле имале статус грађевинског земљишта на основу чланова 82. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09 и 18/10), који је био на снази у време закључења предметног споразума, из разлога што је овом земљишту одређена намена Планским документом и то на основу Уредбе о

утврђивању просторног плана и подручја инфраструктурног коридора Београд – Ниш – Граница Македоније („Службени гласник РС“, бр. 77/2002). На основу ове Уредбе доношењем Просторног плана Града Врања („Службени гласник Града Врања“, бр. 13/11 од 03.06.2011.године и 21/11 – испр.), утврђено је да се предметне катастарске парцеле налазе у границама планског документа, при чему је предметном земљишту планом одређена намена за изградњу инфраструктурних коридора трасе ауто-пута Е-75. При том је судски вештак у свом налазу и мишљењу истакла да постоје две врсте грађевинског земљишта и то: градско-грађевинско земљиште и грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, односно остало грађевинско земљиште, а да предметне парцеле спадају у остало грађевинско земљиште које је намењено на изградњу инфраструктурним коридора и за заштитно зеленило у појасу заштите.

Одређивање зона у којој се налазе предметне парцеле је овде од значаја само за одређивање њихове тржишне вредности (која се утврђује према стању на дан доношења решења о експропријацији, а према вредности на дан процене). Поред тога, према извештају ЈП „Урбанизам и изградња Града Врања“ бр. ...-.../... од 05.03.2020. године, предметно земљиште има статус грађевинског земљишта, који извештај се позива на Одлуку о одређивању зоне и најопремљеније зоне на територији Града Врања („Службени лист Града Врања“, бр. 25/14) и наводи да се кат. парцела .../... – део (западни део) налази у четвртој зони – обухвата подручје изван прве, друге, треће зоне и простире се до граница ГУП-а, а да се катастарска парцела .../... – део (источни део) КО ... налази у петој зони – обухвата грађевинско земљиште у насељеним местима (сеоским насељима) грађевинско земљиште ван граница ГУП-а Града Врања, а у оквиру Просторног плана Града Врања. Из цитираних законских одредби јасно је да је у питању грађевинско земљиште, јер је исто своју намену променило доношењем планских докумената.

Према томе, споразум о накнади је закључен супротно одредбама члана 58. Устава Републике Србије јер је исплаћена цена нижа од тржишне. Наведена законска одредба као у Уставу зајемчена категорија заштите права на имовину представља истовремено заштиту јавног поретка и истовремено принудни пропис, односно императивну норму којом се јемчи да је власник имовине обезбеђен да ће у поступку одузимања имовине бити исплаћен кроз тржишну вредност и да накнада за одузету имовину ниће бити нижа од тржишне. Људска права зајемчена Уставом непосредно се примењују (члан 18. став 1), а одредбе о њима тумаче се у корист унапређења вредности демократског друштва, сагласно важећим међународним стандардима људских и мањинских права, као и пракси међународних институција које надзиру њихово спровођење (члан 18. став 3). При ограничењу људских права зајемчених Уставом сви државни органи, а нарочито судови, дужни су да воде рачуна о суштини права које се ограничава, важности и сврхе ограничења, природи и обиму ограничења, односу ограничења са сврхом ограничења и о томе да ли постоји начин да се сврха ограничења постигне мањим ограничењем права (члан 20. став 3. Устава). С тим у вези, пропуст државних органа да поступи у складу са начелима добре управе и правовремено размене информације и изврше одговарајуће уписе у јавну књигу о статусу и намени земљишта планираног за изградњу државног инфраструктурног пројекта, не може се тумачити на штету предлагача – власника земљишта које им се за ту сврху одузима, тако што би се прекомерно задирало у њихово право својине и неоправдано умањивала накнада за земљиште које им се експроприше, процењивањем његове тржишне цене као да је предметно земљиште пољопривредно, иако је јасно да

је реч о грађевинском земљишту, јер је Просторним планом подручја Града Врања предвиђена за изградњу ауто-пута Е-75, деонице Владичин Хан – Доњи Нерадовац.

Стога тужени има обавезу да тужиоцу као последицу ништавости предметног споразума исплати износ од 1.877.390,00 динара као разлику између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето градско-грађевинско земљиште (кат. парцеле бр. .../... и бр. .../..., уписане у Лист непокретности ...) са законском затезном каматом од 15.11.2021.године, као дана доношења првостепене одлуке до исплате у смислу члана 277 ЗОО.

Из наведених разлога, Врховни суд је на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучио као у ставу другом изреке.

У преосталом делу Врховни суд је одбио ревизију тужиоца изјављену против другостепене пресуде (којом је потврђена првостепена пресуда у делу захтева за исплату законске затезне камате на износ главног дуга за период од 12.11.2011. године до 15.11.2021. године) јер је тог дана утврђена висина припадајуће накнаде (на основу вештачења које је претходило), због чега је на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у ставу трећем изреке.

Имајући у виду коначни успех странака у спору, тужиоцу применом чланова 153., 154. и 163. ЗПП припада право на накнаду трошкова целог парничног поступка према опредељеном захтеву за накнаду трошкова од укупно 719.870,00 динара и то за радње предузете преко пуномоћника из реда адвоката: састав тужбе и 4 образложена поднеска по 16.500,00 динара, заступање на 9 одржаних рочишта по 18.000,00 динара, за приступ на 8 неодржаних рочишта по 9.750,00 динара, састав жалбе и ревизије по 33.000,00 динара, све према важећој Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката („Службени гласник РС“ бр. 37/21 од 14.04.2021. године), трошкове вештачења 20.000,00 динара, као за судске таксе: на тужбу и првостепену пресуду по 58.185,00 динара, на ревизију и на одлуку о ревизији по 97.500,00 динара, све одмерено према Тарифним бројевима 1. и 2. Таксене тарифе Закона о судским таксама („Службени гласник РС“ бр. 128/24 ... 106/15), са законском затезном каматом од наступања услова за извршност одлуке до исплате.

Сходно изнетом, Врховни суд је на основу члана 165. став 2. ЗПП одлучио као у ставу четвртом изреке.

Захтев туженог за накнаду трошкова за састав одговора на ревизију је одбијен, јер ови трошкови нису били нужни за вођење ове парнице, у смислу члана 154. став 1. ЗПП.

На основу члана 165. став 1. Закона о парничном поступку одлучено је као у ставу петом изреке.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић