



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4536/2023
31.01.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из села ..., Општина ..., кога заступа Благоје С. Стошић, адвокат у ..., против туженог ЈП „Путеви Србије“ из Београда, чији је пуномоћник Бранислав Поповац, адвокат у ..., ради ништавости споразума, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1049/2022 од 20.04.2022. године, у седници већа одржаној дана 31.01.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1049/2022 од 20.04.2022. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Сурдулици, Судска јединица Владичин Хан П 230/21 од 21.09.2021. године, у првом ставу изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је Споразум о накнади за експроприсане непокретности Општинске управе Владичин Хан, Одељења за урбанизам, имовинско правне, комуналне и грађевинске послове бр. 465-322/2011-04 од 08.06.2011. године ништав, супротан принудним прописима и јавном поретку, те да не производи правно дејство. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му, на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште па до припадајуће накнаде за грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а на основу записника са расправе за споразумно одређивање накнаде за експроприсане непокретности Општинске управе Владичин Хан, Одељења за урбанизам, имовинско правне, комуналне и грађевинске послове бр. 465-322/2011-04 од 08.06.2011. године за преузето грађевинско земљиште изван грађевинског подручја на власничком делу од 1/1 и то за кп.бр. .. у површини од 3097 м2, кп.бр. .. у површини од 190 м2 и кп.бр. .. у површини од 227м2, уписане у лист непокретности број .. КО ..., исплати износ од 1.113.200,06 динара, са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе до коначне исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом, на име накнаде трошкова парничног поступка, исплати износ од 10.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1049/2022 од 20.04.2022. године, преиначена је првостепена пресуда тако што је утврђено да је Споразум о накнади за експроприсане непокретности Општинске управе Владичин Хан, Одељења за урбанизам, имовинско правне, комуналне и грађевинске послове бр.465-322/2011-04 од 08.06.2011. године, ништав, супротан принудним прописима и јавном поретку, те да не производи правно дејство. Обавезан је тужени да тужиоцу на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште па до припадајуће накнаде за грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а на основу записника са расправе за споразумно одређивање накнаде за експроприсане непокретности Општинске управе Владичин Хан, Одељења за урбанизам, имовинско правне, комуналне и грађевинске послове бр. 465-322/2011-04 од 08.06.2011. године, за преузето грађевинско земљиште изван грађевинског подручја на власничком делу од 1/1 и то за кп.бр. .. у површини од 3097 м2, кп.бр. .. у површини од 190 м2 и кп.бр. .. у површини од 227м2, уписане у лист непокретности број .. КО ..., исплати износ од 1.113.200,06 динара са законском затезном каматом почев од 21.09.2021. године, као дана пресуђења, до коначне исплате, док је одбијен захтев тужиоца за тражену законску затезну камату почев од дана подношења тужбе до 20.09.2021. године, као неоснован. Обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 295.732,00 динара са затезном каматом почев од извршности пресуде до коначне исплате.

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

Испитујући другостепену пресуду 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, правноснажним решењем о експропријацији бр. 465-322/2011-04 од 18.04.2011. године, експроприсане су катастарске парцеле број .., .. и .. по култури њиве треће и четврте класе, укупне површине 3.154м2 чији је тужилац био власник са обимом удела 1/1, а ради изградње деонице ауто-пута Е75 Београд Ниш, граница са Републиком Македонијом, деоница Владичин Хан - Доњи Нерадовац. Дана 08.06.2011. године, на расправи за споразумно одређивање накнаде за експроприсане непокретности, сачињен је записник о саслушању странке, овде тужиоца, у коме је константовано да је постигнута сагласност између странака о висини накнаде за експроприсане катастарске парцеле тужиоца у износу од 1.921.350,00 динара. Тужени је наведену накнаду исплатно тужиоцу. Накнада је одређена по врсти експроприсаног земљишта, према тадашњој тржишној вредности за пољопривредно земљиште. На основу налаза и мишљења вештака архитектонске струке, утврђено је да се предметне парцеле налазе у границама Просторног плана Општине Владичин Хан из 2011. године, да је предметном земљишту дата намена саобраћајна инфраструктура - планирани ауто - пут и да тржишна вредност земљишта у трећој зони на територији општине Владичин Хан износи 862,00 динара/м2. Према налазу и мишљењу истог вештака, ради се о

грађевинском земљишту изван грађевинског подручја, да је тужиоцу експроприсано земљиште површине 3.414м² и да разлика од исплаћеног износа за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за грађевинско земљиште изван грађевинског подручја износи 1.113.200,06 динара. У свом усменом изјашњењу вештак је појаснио да су предметне парцеле намењене за изградњу ауто - пута Е75, да се налазе у појасу експропријације, да су саставни део путног земљишта наведеног инфраструктурног објекта и да је, у тренутку експропријације, земљиште било обухваћено планским документом. По доношењу планског документа, према констатацији вештака, промењен је статус земљишта тако да је, у моменту закључивања предметног споразума о накнади, земљиште имало статус грађевинског земљишта, јер је било намењено за изградњу ауто - пута. Катастарске парцеле тужиоца су, према извештају РГЗ СКН Владичин Хан од 28.5.2019. године, препарцелисане 2010. године на захтев туженог, док је наведена промена у јавним књигама уписана дана 07.07.2012. године, по службеној дужности, у складу са Пројектом препарцелације бр. 1216/10 који је израђен од стране Института за путеве.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиоца. У образложењу своје одлуке навео је да иако је, од стране локалне самоуправе, донет Просторни план подручја и Одлука о утврђивању Просторног плана, није донет урбанистички план и уређена основа којима би се извршила детаљна планска разрада. Даље образлаже да у Просторном плану нема извода који прецизно предметне парцеле мења из структуре пољопривредног у грађевинско земљиште и да самим тим Споразум о накнади за експроприсано земљиште није противан принудним прописима (Закону о планирању и изградњи), с обзиром да непокретности тужиоца нису имале статус грађевинског земљишта тако и да утврђена накнада није била нижа од тржишне.

Другостепени суд налази да је првостепени суд правилно и потпуно утврдио чињенично стање, али да је на утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право када је закључио да Споразум о накнади од 08.06.2011. године није ништав, те да тужиоцу не припада разлика између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до одговарајуће накнаде за грађевинско земљиште изван грађевинског подручја за предметне непокретности. Другостепени суд је супротног становишта које заснива на утврђењу да пропусти надлежних органа и неспровођење 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 реалном вредношћу измењеног статуса земљишта (грађевинско уместо пољопривредно), имали су за последицу да се тужиоцу не исплати тржишна накнада за експроприсано земљиште. Због наведеног је, по оцени овог суда, наведеним споразумом повређен принудни пропис, Закон о експропријацији, који за одузимање својине у јавном интересу гарантује исплату тржишне цене, а тиме и право тужиоца на имовину гарантовану чл.58 Устава РС, па је као такав ништав у смислу чл. 103 ст. 1 ЗООа. Имајући у виду одредбу чл. 104 ст. 1 ЗООа, која прописује последице ништавости уговора, као и да враћање експроприсаног земљишта за потребе изградње ауто - пута тужиоцу није могуће, то је према становишту овог суда тужени дужан да исплати одговарајућу накнаду у новцу у виду разлике између исплаћене цене за пољопривредно земљиште и тржишне цене према стварном карактеру земљишта као грађевинског, односно да

тужиоцу исплати новчани износ од 1.113.200,06 динара са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до коначне исплате, сходно одредби чл.277. ст.1. у вези чл.189. ст.2. ЗООа. Из наведених разлога је другостепени суд преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев.

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, општина Владичин Хан је донела 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 18.04.2011. године. Општинска управа Владичин Хан – Одељење за урбанизам, имовинско правне, комуналне и грађевинске послове Владичин Хан била је у законској обавези да буде упозната 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 општине Владичин Хан. 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.

Тужиоцу је висина разлике накнаде правилно досуђена у смислу члана 42. Закона о експропријацији, према вредности земљишта из налаза и мишљења вештака архитектонске струке. Наиме, процена тржишне вредности непокретности од стране вештака утврђена је према намени земљишта као грађевинско, због чега је и утврђена разлика у тржишној вредности у односу на ону утврђену Споразумом, па је правилно тужени обавезан да ту разлику исплати тужиоцу, према разлозима другостепене пресуде које прихвата и Врховни суд.

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
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић