



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 8902/2024
28.08.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић, Иване Рађеновић, Татјане Ђурица и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из села, чији је пуномоћник Горан Стошић, адвокат у ..., против туженог ЈП „Путеви Србије“ Београд, ради утврђења ништавости споразума о накнади за експроприсано земљиште и исплате разлике накнаде, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 472/2023 од 15.11.2023. године, у седници одржаној дана 28.08.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

I НЕ ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 472/2023 од 15.11.2023. године, у ставу један изреке, у делу којим је потврђена пресуда Основног суда у Врању П 2569/19 од 16.11.2022. године у ставу првом, другом и трећем изреке, као изузетно дозвољеној.

II ОДБАЦУЈЕ СЕ ревизија туженог, изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 472/2023 од 15.11.2023. године у ставу првом изреке и у делу става другог изреке у ком је одбијен тужбени захтев тужиоца за законску затезну камату на износ од 2.767.392,00 динара за период од 29.01.2012. године до 15.11.2022. године, као недозвољена.

IV ОДБИЈА СЕ ревизија туженог, изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 472/2023 од 15.11.2023. године, у делу става другог изреке, у ком је усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено да је ништав Споразум о накнади од 28.12.2011. године, у делу којим је одређена висина накнаде за парцеле бр. .../... и .../..., КО ... и обавезан тужени да тужиоцу исплати разлику накнаде у износу од 2.767.392,00 динара са законском затезном каматом од 16.11.2022. године до коначне исплате и у стави трећем изреке, као неоснована.

Образложење

Пресудом Основног суда у Врању П 2569/19 од 16.11.2022. године, у ставу првом, одбијен је приговор туженог о апсолутној ненадлежности суда за поступање у овој правној ствари. У ставу другом утврђено је према туженом да је ништав Споразум о накнади од 28.12.2011. године, закључен код Секретаријата за урбанизам и

имовинско-правне послове Града Враћа између тужиоца и туженог, у делу којим је одређена висина накнаде за експроприсано земљиште за кп бр. .../... јер је супротан принудним прописима и јавном поретку. У ставу трећем обавезан је тужени да тужиоцу на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште па до припадајуће накнаде за преузето градско грађевинско земљиште, исплати износ од 355.104,00 динара са законском затезном каматом од 16.11.2022. године до коначне исплате. У ставу четвртом изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца да се утврди да је ништав Споразум о накнади од 28.12.2011. године, закључен између тужиоца и туженог, у делу којим је одређена висина накнаде за експроприсано земљиште за кп бр. .../... и кп .../... и да се обавезе тужени да тужиоцу на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште па до припадајуће накнаде за преузето градско грађевинско земљиште за ове две парцеле исплати износ од 2.767.392,00 динара са законском затезном каматом почев од 29.01.2012. године па до коначне исплате, као и захтев тужиоца за исплату законске затезне камате на износ главног дуга из става трећег изреке пресуде за период од 29.01.2012. године па до 16.11.2021. године. У ставу петом обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 189.300,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 472/2023 од 15.11.2023. године, у ставу првом изреке, одбијена је жалба туженог и потврђена првостепена пресуда Основног суда у Враћу у ставу првом, другом, трећем и делу става четвртог изреке, којим је одбијен захтев тужиоца за исплату законске затезне камате на досуђени износ од 355.104,00 динара за период од 29.01.2012. године до 16.11.2021. године. У ставу другом преиначена је првостепена пресуда тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено да је ништав Споразум о накнади од 28.12.2011. године, закључен између тужиоца и туженог, у делу којим је одређена висина накнаде за експроприсано земљиште за кп бр. .../... и кп бр. .../..., обе уписане у ЛН.бр. ... КО ..., па је обавезан тужени да тужиоцу на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште па до припадајуће накнаде за преузето градско - грађевинско земљиште за ове две парцеле исплати укупан износ од 2.767.392,00 динара, са законском затезном каматом од 16.11.2022. године као дана пресуђења па до коначне исплате, док је захтев за исплату законске затезне камате на овај износ за период од 29.01.2012. године до 15.11.2022. године, одбијен као неоснован. У ставу три обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 478.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до коначне исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. и став 2. и тачка 10. ЗПП, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. У односу на став први другостепене пресуде, тужени је изјавио ревизију по основу одредбе члана 404. ЗПП, указујући ревизијским наводима на неуједначеност судске праксе о начину одређивања статуса земљишта у време експропријације и висине накнаде.

Одлука у ставу првом другостепене пресуде, којом је потврђена првостепена пресуда у погледу утврђења ништавости споразума о накнади закљученог између тужиоца и туженог и тужени обавезан да тужиоцу исплати утврђену разлику између исплаћене и припадајуће накнаде за преузето градско - грађевинско земљиште за кп бр. .../... КО ..., у износу од 355.104,00 динара, у складу је са установљеном судском

праксом о праву сопственика на разлику накнаде у ситуацији када је од сопственика експроприсано грађевинско земљиште, а накнада исплаћена по споразуму за пољопривредно земљиште. Одлука је у том делу донета на темељу утврђених чињеница да је од тужиоца експроприсана парцела кп .../... ради изградње ауто пута Е – 75, да је Споразумом о накнади тужиоцу утврђена и исплаћена накнада за пољопривредно земљиште, те да се наведена парцела налази унутар Градског урбанистичког плана Града Врања, односно да је у време експропријације представљала грађевинско земљиште. Стога је у овом поступку вештачењем утврђена накнада за градско - грађевинско земљиште и тужиоцу досуђена разлика између припадајуће и претходно исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште. Имајући у виду разлоге на којима је заснована примена материјалног права у побијаном делу пресуде, те да се одлуком не одступа од установљене судске праксе, Врховни суд није дозволио одлучивање о ревизији тужиоца у односу на став први другостепене пресуде. У односу на одлуку којом је одбијен приговор туженог о апсолутној ненадлежности суда за поступање у овој правној ствари, нису испуњени услови за одлучивање о ревизији туженог као изузетно дозвољеној. Уколико сопственику експроприсане непокретности накнада није исплаћена на основу споразума закљученог са корисником експропријације, накнаду одређује суд у ванпарничном поступку. Када је накнада исплаћена на основу споразума, али сопственик сматра да му на основу статуса земљишта у време експропријације следује већа накнада, такав спор је имовинско-правне природе и разлику између припадајуће и исплаћене накнаде сопственик може тражити у парничном поступку.

Из наведених разлога, одлучено је као у ставу првом изреке, применом одредбе члана 404. став 2. ЗПП.

Испитујући дозвољеност ревизије тужиоца у односу на став први изреке другостепене одлуке, у смислу одредбе члана 410. став 2. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиоца недозвољена. Сагласно одредби члана 403. став 3. ЗПП, ревизија није дозвољена у имовинско-правним споровима ако вредност предмета спора побијеног дела не прелази динарску противвредност од 40.000 евра по средњем курсу НБС на дан подношења тужбе.

Тужба у овој правној ствари поднета је 28.03.2017. године, а преиначена 18.10.2017. године. Вредност предмета спора на дан преиначења тужбе износи 3.122.496,00 динара, односно 26.203,66 евра.

Како вредност предмета спора побијеног дела правноснажне пресуде не достиже захтевани ревизијски цензус за одлучивање, следи да је ревизија тужиоца у означеном делу недозвољена.

У делу којим побија другостепену одлуку у ставу првом изреке, у делу којим је потврђено првостепено решење којим се одбија приговор туженог о апсолутној ненадлежности суда за поступање у овој правној ствари, ревизија туженог је недозвољена у смислу одредбе члана 420. став 1. ЗПП, јер није у питању решење којим се правноснажно окончава парница. Ревизија туженог је недозвољена и у делу којим се побија став први другостепене одлуке, у делу којим је потврђена првостепена пресуда у делу става четвртог изреке изреке, којим је одбијен захтев тужиоца за исплату законске затезне камате на износ од 355.104,00 динара за период од 29.01.2012. године до 16.11.2021. године. Тужени у том делу нема правни интерес за изјављивање ревизије

јер је у том делу успео у спору. Из истих разлога недозвољена је ревизија туженог и у односу на део става другог изреке другостепене пресуде, у делу којим је одбијен тужбени захтев тужиоца за законску затезну камату на износ од 2.767.392,00 динара за период од 29.01.2012. године до 15.11.2022. године.

Из наведених разлога донета је одлука као у ставу другом изреке, применом одредбе члана 413. ЗПП.

Испитујући другостепену пресуду у ставу другом изреке, у делу којим је преиначена првостепена пресуда и усвојен тужбени захтев тужиоца, у границама ревизијских навода у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија туженог неоснована.

У поступку доношења другостепене пресуде у означеном делу није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности и на коју указује и ревидент побијајући одлуку о одбијању приговора стварне ненадлежности суда. Предмет овог спора је утврђење ништавости споразума о накнади закљученог између сопственика и корисника експропријације и исплата разлике накнаде. Такав спор је имовинско-правне природе, па је суд надлежан да о њему одлучује у парничном поступку. Насупрот наводима ревидента, суд није утврдио дручачији статус земљишта у односу на решење о експропријацији. У решењу Секретаријата за урбанизам и имовинскоправне послове Града Врање, којим су од тужиоца експроприсане предметне непокретности, није наведен статус одузетог земљишта. У Споразуму о одређивању накнаде наведено је да је предмет Споразума одређивање накнаде за пољопривредно земљиште. Споразум о накнади има снагу извршне исправе, у складу са одредбом члана 57. став 3. Закона о експропријацији, али не везује суд у погледу утврђеног статуса земљишта у време експропријације већ се та чињеница може утврђивати у парничном поступку, у ком се оспорава правна ваљаност споразума о накнади. Имовинскоправне односе између корисника експропријације и сопственика непокретности, у складу са одредбом члана 36. став 9. Закона о експропријацији, решава надлежан суд. Из наведеног следи да је за одлучивање о постављеном тужбеном захтеву надлежан суд, односно да не постоји битна повреда одредаба члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју се указује ревизијом туженог. Нису учињене ни друге битне повреде одредаба парничног поступка на које се паушално указује наводима ревизије.

Према утврђеном чињеничном стању, од тужиоца су решењем Секретаријата за урбанизам и имовинско-правне послове Градске управе Врање од 01.12.2011. године експроприсане катастарске парцеле број .../..., .../... и .../..., у одређеним површинама, а у укупној површини од 3.614 м², све уписане у ЛН бр. ... КО Парцеле су експроприсане у корист туженог, за изградњу ауто пута Е – 75. У поступку споразумног одређивања накнаде између тужиоца и туженог закључен је Споразум о накнади 28.12.2011. године, којим је одређена накнада у износу од 2.349.100,00 динара. У споразуму је наведено да се одређује накнада за експроприсано пољопривредно земљиште, чија је вредност 650,00 динара по м². Предмет тужбеног захтева је исплата разлике између припадајуће накнаде за експроприсано градско грађевинско земљиште и исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште. Битну чињеницу да парцеле бр. .../... и .../... КО ... представљају грађевинско земљиште другостепени суд је утврдио на основу налаза вештака геодезије, у коме је констатовано да је цела кат. парцела број ... била у саставу Генералног урбанистичког плана који је важио до 24.12.2009. године,

након чега су њеном деобом формиране кат. Парцеле бр. .../..., .../... и .../... . Према Генералном урбанистичком плану усвојеном 24.12.2009. године цела кп бр. .../... је обухваћена Планом, док кат. парцеле .../... и .../... нису обухваћене Планом. Све три парцеле су се у време експропријације налазиле у трећој градској грађевинској зони и уписане су у садашњем катастарском оперативном са наменом земљишта „земљиште у грађевинском подручју“.

Врховни суд налази да је одлука другостепеног суда донета правилном применом материјалног права на потпуно и правилно утврђено чињенично стање.

Правилно је другостепени суд ценио изведене доказе, првенствено налаз вештака инжењера геодезије, правилно изевши закључак да су катастарске парцеле број .../... и .../... КО ... у време експропријације представљале градско грађевинско земљиште, те да је услед тога Споразум о накнади од 28.12.2011. године ништав и у делу којим је утврђена накнада за те две парцеле. Наиме, цела парцела ... налазила се у оквиру Генералног урбанистичког плана, а након њене деобе све новоформиране парцеле, укључујући и предметне парцеле бр. .../... и .../..., експроприсане су за изградњу ауто-пута Е 75. Према сагласним налазима вештака све три парцеле су у време закључења Споразума представљале градско грађевинско земљиште. По Генералном урбанистичком плану који је ступио на снагу 24.12.2009. године, све три парцеле су уписане са наменом земљишта у грађевинском подручју. Катастарска парцела бр. .../... налази се на траси државног ауто-пута А1. Имајући у виду да су све три парцеле припадале Генералном урбанистичком плану који је важио до 24.12.2009. године, те да су након деобе све парцеле, укључујући и парцеле .../... и .../..., експроприсане ради изградње ауто пута Е 75, правилно другостепени суд налази да су и ове две парцеле у време експропријације представљале градско-грађевинско земљиште и да је накнада за њихово одузимање морала бити одређена у складу са тим. Како је накнада тужиоцу за две предметне парцеле одређена и исплаћена као за пољопривредно земљиште, правилно другостепени суд утврђује да је Споразум о накнади у том делу противан принудним прописима и то одредби члана 42. Закона о експропријацији, којим је у ставу 1. прописано да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта. Насупрот ревизијском наводу туженог, правилно је другостепени суд ценио утврђену чињеницу да се наведене катастарске парцеле број .../... и .../... КО ... налазе изван обухвата Генералног урбанистичког плана усвојеног 24.12.2009. године. У том смислу, правилно је другостепени суд ценио ту чињеницу у вези са другим изведеним доказима и то да је цела катастарска парцела ... била обухваћена Генералним урбанистичким планом, те да је након деобе парцеле и формирања нових парцела, које се све налазе у грађевинском подручју, дошло до њихове експропријације ради изградње ауто-пута. Стога околност да промена намене предметног земљишта није спроведена у катастарском оперативном и да тужилац није платио накнаду за промену намене пољопривредног земљишта, не утиче на статус тог земљишта као градског грађевинског земљишта. Грађевинско земљиште у складу са одредбом члана 82. Закона о планирању и изградњи је земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Извесно је да земљиште које је експроприсано ради изградње ауто-пута не може у смислу цитиране законске одредбе представљати пољопривредно земљиште, које се у складу са одредбом члана 15. Закона о пољопривредном земљишту може користити само за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе. Пропуст да се промена намене

земљишта спроведе у катастарском оперативном делу не може ићи на штету сопственика непокретности, коме мора бити исплаћена тржишна цена земљишта, према његовом стварном статусу. Насупрот ревизијским наводима туженог, у конкретном случају није реч о накнадној промени намене земљишта, већ је земљиште тај статус имало у време експропријације.

Неосновани су наводи ревидента којима оспорава налаз вештака у погледу утврђене висине накнаде за експроприсано земљиште. Процена тржишне цене непокретности, коју у смислу одредбе чл. 42 ст.2 Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ бр. 23/2001 и 20/2009) даје орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права, представља најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност. Та процена, наусупрот ревизијском наводу туженог, није једини, нити обавезујући начин утврђивања висине накнаде за експроприсану непокретност. Не постоји сметња да се на околност висине тржишне вредности и накнаде одреди вештачење. Оно што јесте битно је да се тржишна вредност и сходно томе накнада одреди на основу релевантних, проверљивих критеријума и одговарајућих мерила, што је у конкретном случају и учињено.

Насупрот ревизијском наводу туженог, другостепени суд у побијаном делу пресуде није преиспитивао законитост решења о експропријацији. Другостепени суд испитивао је само правну ваљаност Споразума о одређивању накнаде за експроприсане непокретности, а не законитост решења о експропријацији. Стога побијана другостепена одлука није у супротности са одлукама ревизијског суда на које тужени указује у ревизији, нити са судском праксом установљеном у овој врсти спорова.

Из наведених разлога, Врховни суд је у ставу трећем изреке одбио ревизију туженог изјављену против преиначујућег дела другостепене одлуке, као неосновану, применом одредбе члана 414. ЗПП.

**Председник већа – судија
Татјана Миљун, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић