



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 25892/2024
11.06.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Вељко Арсић, адвокат из ..., против туженог Града Враћа, кога заступа Градско правобранилаштво у Враћу, ради утврђења ништавости споразума и неоснованог обогаћења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 929/2024 од 03.09.2024. године, у седници одржаној 11.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 929/2024 од 03.09.2024. године тако што се **ОДБИЈА** као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Враћу П 2515/20 од 12.12.2023. године у ставу првом, обавезујућем делу става другог и у ставу трећем изреке.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужена да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 97.084,08 динара у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Враћу П 2515/20 од 12.12.2023. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев па је утврђено да је Споразум о накнади за експроприсано земљиште број 465-241/14-07 од 01.12.2014. године апсолутно ништав јер је супротан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима због чега не производи правно дејство. Ставом другим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за градско грађевинско земљиште по Споразуму о накнади за експроприсано земљиште број 465-241/14-07 од 01.12.2014. године, за преузето грађевинско земљиште са кат.парцеле .. површине 585м2 уписане у ЛН .. КО Бујановац исплати 386.050,93 динара са законском затезном каматом почев од 12.12.2023. године као дана пресуђења па до коначне исплате, док је одбијен тужбени захтев за тражену законску затезну камату на досуђени износ почев од 18.05.2018. године као дана подношења тужбе па до 11.12.2023. године, као неоснован. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 352.488,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 929/2024 од 03.09.2024. године ставом првим изреке, преиначена је пресуда Основног суда у Врању П 2515/20 од 12.12.2023. године у ставу првом изреке, у обавезујућем делу става другог изреке и ставу трећем изреке, тако што је ставом другим изреке одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је Споразум о накнади за експроприсано земљиште број 465-241/14-07 од 01.12.2014. године апсолутно ништав јер је супротан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, због чега не производи правно дејство, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужени да му на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште па до припадајуће накнаде за преузето грађевинско земљиште по Споразуму о накнади за експроприсано земљиште број 465-241/14-07 од 01.12.2014. године, за преузето грађевинско земљиште са кат.парцеле .. површине 565м2 уписане у ЛН .. КО Бунушевац исплати 386.050,93 динара са законском затезном каматом почев од 12.12.2023. године као дана пресуђења па до коначне исплате као неоснован. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 319.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности па до коначне исплате.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе чланова 408. и 403. став2. тачка 2. ЗПП Врховни суд је нашао да је ревизија тужиоца основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је био власник кат.парц. бр. .. уписане у ЛН .. КО Бунушевац, која је експроприсана уз накнаду решењем Градске управе града Врања, Секретаријата за урбанизам и имовинско правне послове број 465-241/2014-07 од 28.07.2014. године, сагласно Плану генералне регулације зоне 2 и 3 у Врању и Решењу Владе Републике Србије, ради изградње обилазнице до индустријске зоне у Бунушевцу у корист Града Врања и то као градско грађевинско земљиште од 585м2. У поступку споразумног одређивања накнаде за експроприсано земљиште између тужиоца као ранијег власника и туженог закључен је Споразум о накнади број 465-241/2014-07 од 01.12.2014. године којим је за експроприсану парцелу тужиоца кп .. и то као грађевинско земљиште одређена накнада у износу од 600 динара по м2 или укупно 351.000,00 динара. Код Службе за катастар непокретности у Врању предметна парцела се и даље води као пољопривредно земљиште. Оценом налаза и мишљења вештака грађевинске струке предметна парцела се у време доношења решења о експропријацији налазила обухвату ГУП-а Врања, односно у обухвату Плана генералне регулације зоне 2, у ком плану је дефинисана намена предметне парцеле, а то је градска саобраћајница првог реда. На основу Одлуке о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији Града Врања, предметна парцела се налази у четвртој зони, а зонирање је извршено на основу ГУП-а и Просторног плана Града Врања. Тржишна цена грађевинског земљишта за предмету парцелу износи 1.259,91 динар по м2, док је у Споразуму о одређивању накнаде за експроприсано земљиште од 01.12.2014. године накнада одређена у износу од 600 динара по м2. Тржишна вредност

предметне парцеле укупне површине 585м² на дан процене 06.10.2023. године износила је 737.050,93 динара, тако да разлика између исплаћене накнаде од 351.000,00 динара до припадајуће накнаде од 737.050,93 динара износи 386.050,93 динара.

Првостепени суд је делимично усвојио тужбени захтев, утврдио ништавост Споразума о накнади за експроприсано земљиште од 01.12.2014. године и обавезао туженог да тужиоцу на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето грађевинско земљиште по наведеном Споразуму о накнади исплати 386.050,93 динара са законском затезном каматом од дана пресуђења па до исплате, са образложењем да је Споразум о накнади од 01.12.2014. године противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима па је стога ништав, на основу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима јер је повређен принудни пропис - Закон о експропријацији, који за одузимање својине у јавном интересу гарантује тржишне цене, а тиме и право тужиоца на имовину гарантовану чланом 58. Устава РС. Споразум је противан јавном поретку као и добрим обичајима којих се тужени није држао, јер је дао понуду за накнаду за одузето земљиште у нижем износу који није у разумном односу са стварном вредношћу према стању и карактеру земљишта, што је имало за последицу да се ранијем власнику, овде тужиоцу не исплати тржишна цена – накнада за експроприсано земљиште, па како враћање земљишта експроприсаног за изградњу обилазнице до индустријске зоне у Бунушевцу тужиоцу није могуће, тужени је дужан да исплати тужиоцу одговарајућу накнаду у новцу у виду разлике између исплаћене цене и тржишне цене према стварном карактеру земљишта у висини од 386.050,93 динара, са законском затезном каматом од пресуђења на основу одредбе члана 377. став 1. ЗОО.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду са образложењем да Споразум о у накнади за експроприсано земљиште од 01.12.2014. године није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, па самим тим није ништав у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима. Наведеним споразумом није повређен ни принудни пропис - Закона о експропријацији који за одузимање својине у јавном интересу гарантује тржишне цене, као ни право тужиоца на имовину гарантовано чланом 58. Устава РС. Споразум није противан јавном поретку ни добрим обичајима и нема обавезе туженог да тужиоцу исплати тражену разлику између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето грађевинско земљиште са каматом, с обзиром да је земљиште тужиоца експроприсано као грађевинско земљиште, због чега је погрешан закључак првостепеног суда да је тужени ову парцелу у поступку експропријације и исплате накнаде третирао као пољопривредно земљиште.

По налажењу Врховног суда, правилан је закључак првостепеног суда да је Споразум о накнади од 01.12.2004. године ништав у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, јер је тужени тужиоцу дао понуду за накнаду за одузето земљиште у нижем износу која није у разумном односу са стварном вредношћу према стању и карактеру земљишта, што је имало за последицу да се ранијем власнику - тужиоцу не исплати тржишна цена као накнада за експроприсано земљиште, супротно Закону о експропријацији и члану 58. Устава РС.

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 грађевинско земљиште, али не према тржишној цени, односно у нижем износу који није у разумном односу са вредношћу према стању и карактеру земљишта. Последица да је тужиоцу исплаћена новчана накнада која је нижа од тржишне вредности експроприсаног земљишта у статусу градског грађевинског земљишта, води нишавости споразума које су странке закључиле јер је противан напред цитираном Закону и члану 58. став 1. Устава Републике Србије. Споразумом је одређена нижа накнада од тржишне и тиме повређено тужиочево право на имовину одузету у општем интересу и уз накнаду која не може бити нижа од тржишне вредности.

Правна последица нишавости споразума је реституција на основу члана 104. 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.

Са изнетих разлога сагласно одредби члана 416. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

Правилна је одлука првостепеног суда о трошковима парничног поступка, а тужиоцу који је успео у ревизији припадају трошкови трошкови ревизијског поступка сагласно одредби члана 153. став 1., 154. и 165. ЗПП и то на име награде адвокату за састав ревизије у износу од 27.000,00 динара, судска такса за ревизију у износу од 35.042,04 динара и одлуку по ревизији у од 35.042,04 динара, према АТ и ТТ.

**Председник већа – судија
Бранка Дражић, с.р.**

За тачност отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић