



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11620/2024
27.11.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из села ..., Општина Владичин Хан, чији је пуномоћник Благоје Стошић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Путеви Србије“ из Београда, чији је пуномоћник Бранислав Поповац, адвокат из ..., ради утврђења ништавости исплатне разлике накнаде, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1048/2022 од 13.04.2022. године, у седници већа одржаној дана 27.11.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1048/2022 од 13.04.2022. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Сурдулици, Судска јединица Владичин Хан П 888/19 од 22.09.2021. године у ставу првом изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је записник са Споразумом за одређивање накнаде за експроприсано земљиште Општинске управе Владичин Хан, Одељења за урбанизам, имовинско правне, комуналне и грађевинске послове бр. 465-490/2011-04 од 03.06.2011. године апсолутно ништав, супротан принудним прописима и јавном поретку, те да не производи правно дејство, као неоснован. У ставу другом, 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. 465-490/2011-04 од 03.06.2011. године за преузето грађевинско земљиште изван грађевинског подручја на власничком делу од 1/1 и то за кп.бр. .. грађевинску парцелу површине од 54 м², кп.бр. .. грађевинску парцелу у површини 1.296 м², обе укупне површине 1.350 м² уписане у лн бр. .. КО ... од ранијег власника овде тужиоца исплати износ од 417.350,00 динара са законском затезном каматом од подношења тужбе до коначне исплате. У ставу трећем изреке, тужилац је обавезан да туженом на име трошкова парничног поступка плати износ од 5.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1048/2022 од 13.04.2022. године, у ставу првом, усвојена је жалба тужиоца и пресуда Основног суда у Сурдулици, Судска јединица Владичин Хан П 888/19 од 22.09.2021. године преиначена тако да гласи: „Утврђује се да је Споразум о накнади за експроприсане непокретности Општинске управе Владичин Хан, Одељења за урбанизам, имовинско правне, комуналне и грађевинске послове бр. 465-490/2011-04 од 03.06.2011. године, ништав, супротан принудним прописима и јавном поретку, те да не производи правно дејство. Обавезује се 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. 465-490/2011-04 од 03.06.2011. године, за преузето грађевинско земљиште изван грађевинског подручја на власничком делу од 1/1 и то за кп.бр. .. у површини од 54 м², кп.бр. .. грађевинску парцелу у површини 1.296 м², обе укупне површине 1.350 м², уписане у лн бр. .. КО ..., исплати износ од 417.350,00 динара са законском затезном каматом почев од 22.09.2021. године до коначне исплате, а одбијен је део тужбеног захтева тужиоца за законску затезну камату од подношења тужбе до пресуђења. У ставу другом изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 176.794,00 динара са законском 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-други закон), 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. 465-490/2011-04 од 21.04.2011. године експроприсане су катастарске парцеле број .. површине 54 м², број .. површине 1296 м² и број .. површине 7 м², по култури њива, ради изградње деонице ауто-пута Е75, деоница Владичин Хан - Доњи Нерадовац. Дана 03.06.2011. године, на расправи за споразумно одређивање накнаде за експроприсане непокретности, између странака је постигнута сагласност и закључен споразум којим се тужиоцу признаје накнада у износу од 746.350,00 динара према тадашњој тржишној вредности за пољопривредно земљиште који му је тужени исплатио. Из налаза и мишљења вештака утврђено је да се предметне парцеле налазе у границама Просторног плана Општине Владичин Хан из 2011. године и да је предметном земљишту дата намена саобраћајна инфраструктура - планирани ауто – пут, да тржишна вредност земљишта износи 862,00 динара/м² односно да тржишна вредност експроприсаног земљишта укупне површине од 1.350 м² (кп.бр. .. површине 54 м² и кп.бр. .. површине 1.296 м²) износи 1.163.700,00 динара с обзиром да предметне парцеле припадају грађевинском земљишту изван грађевинског подручја.

Из изјашњења вештака је утврђено да је по доношењу планског документа промењен статус земљишта те да је у време закључења споразума о накнади земљиште имало статус грађевинског земљишта, јер је било намењено за изградњу ауто-пута и да су кп.бр. .. и .. на захтев туженог препарцелисане 2010. године, чиме је фактички дошло до промене намене земљишта из пољопривредног у грађевинско. Наведена промена у јавним књигама по службеној дужности у складу са пројектом препарцелације бр. .. уписана је дана 07.07.2012. године односно након закључења оспореног споразума.

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 другостепени суд сматра да је 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 ЗОО, 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 417.350,00 динара са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до коначне исплате, сходно одредби чл.277. ст. 1. у вези чл. 189. ст. 2. ЗОО.

Неосновано се ревизијом указује да је другостепени суд неправилно применио материјално право када је 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 другачије 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 21.04.2011. 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. Наиме, процена тржишне вредности непокретности од стране вештака утврђена је према намени земљишта као грађевинског, 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
Мирјана Андријашевић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**