



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12657/2023
26.03.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића, Марије Терзић, Добриле Страјина и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из села ..., ..., чији је пуномоћник Миле Ристић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Путеви Србије“ Београд, ради утврђења ништавости и исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Врању Гж 373/22 од 09.12.2022. године, у седници одржаној 26.03.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Врању Гж 373/22 од 09.12.2022. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Вишег суда у Врању Гж 373/22 од 09.12.2022. године и пресуда Основног суда у Бујановцу П 151/18 од 02.12.2021. године у ставу другом, трећем и четвртном изреке и предмет **ВРАЊА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Бујановцу П 151/2018 од 02.12.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован приговор туженог о апсолутној ненадлежности суда за поступање у овој правној ствари. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се утврди да је споразум о накнади бр. 08-465-313 од 18.01.2012. године закључен између тужиоца и туженог, ништав и да не производи правно дејство. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за одузето градско грађевинско земљиште а по споразуму о накнади за експроприсано земљиште бр. 08 – 465 – 313 од 18.01.2012. године исплати износ од 90.740,00 динара са законском затезном каматом почев од 18.02.2012. године до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка у износу од 70.000,00 динара.

Виши суд у Врању је пресудом Гж 373/22 од 09.12.2022. године, ставом првим изреке, одбио као неосновану жалбу тужиоца и пресуду Основног суда у Бујановцу П 151/18 од 02.12.2021. године у ставу другом, трећем и четвртном изреке потврдио. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку – ЗПП („Сл. гласник РС“, бр. 72/11... 10/23), прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом, ако је по оцени Врховног суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија).

По оцени Врховног суда, у конкретном случају је потребно уједначавање судске праксе о праву на накнаду за експроприсано земљиште коме је планским актом промењена намена из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Из тог разлога Врховни суд је одлуку као у ставу првом изреке донео применом одредбе члана 404. став 2. ЗПП.

Врховни суд је испитао правноснажну одлуку применом одредбе члана 408. ЗПП и нашао да је ревизија тужиоца 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, правоснажним решењем Одељења за урбанизам, имовинско правне послове, за комунално-стамбене, грађевинске делатности и заштиту животне средине од 27.07.2011. године, експроприсана је кат. парцела 26/2, под културом њива 3. класе, у површини од 698 м², уписана у ЛН ... КО ... у корист туженог, ради изградње ауто-пута Е-75 Београд–Ниш–Скопље, деоница Левосоје – Доњи Нерадовац. На основу споразума о накнади за експроприсано земљиште од 18.01.2012. године, одређена је накнада за експроприсано земљиште у износу од 453.700,00 динара која накнада је и исплаћена. Парцела која је експроприсана, у време закључења споразума код надлежне катастарске службе била је уписана као пољопривредно земљиште. Вештачењем од стране судског вештака грађевинске струке Горана Ристића, утврђено је да је предметна кат. парцела у поступку експропријације третирана као пољопривредно земљиште, иако се та парцела на основу Генералног плана Бујановац („Сл. гласник Пчињског округа“, бр. 30/05) и Плана генералне регулације Бујановца, налази у III грађевинској зони и представља грађевинско земљиште у оквиру Генералног плана Бујановца, као урбанистичког документа. Тржишна цена земљишта износи 780,00 динара по м², тако да разлика између исплаћене новчане накнаде за пољопривредно и накнаде за грађевинско

земљиште износи 90.740,00 динара, по ценама на дан вештачења. Према налазу и мишљењу судског вештака грађевинске струке Милорада Златановића од 30.11.2020. године, у време експропријације предметна парцела је била обухваћена Планом генералне регулације Бујановац („Сл. гласник општине Бујановац“ бр. 3/2013 од 21.11.2013.године). У време експропријације ова парцела је била грађевинско земљиште, намењена изградњи ауто-пута а њена тржишна вредност утврђена је у висини од 650,00 динара по м². Цену је вештак имајући у виду да парцела нема излаз на јавну површину – јавни пут, да нема изграђену комуналну инфраструктуру, односно да је земљиште комунално апсолутно неуређено. Није дошло до усаглашавања налаза и мишљења судских вештака у погледу тржишне вредности предметне непокретности.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да оспорени споразум није противан принудним прописима и као такав ништав, да тужилац није доведен у заблуду од стране туженог будући да је морао знати да су објављени плански акти којима је парцела предвиђена као грађевинско земљиште (Генерални план Бујановца из 2005. године, Просторни план Бујановца из 2011. године и План генералне регулације Бујановца из 2013. године). Тужилац није побијао решење о експропријацији које је спорну парцелу третирао као пољопривредно земљиште. Сходно томе, тужиоцу не припада ни потраживана разлика између исплаћене вредности земљишта као пољопривредног и вредности грађевинског земљишта.

Другостепени суд је прихватио закључак првостепеног суда да тужбени захтев тужиоца није основан, са образложењем да је План генералне регулације, који представља разраду Генералног плана, објављен тек 21.11.2013. године, односно након закључења споразума о висини накнаде, па предметно земљиште у тренутку експропријације није имало карактер грађевинског земљишта.

Овакво становиште нижестепених судова не може се прихватити, јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање непотпуно утврђено.

Одредбом члана 41. став 2. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр. 53/95), прописано је да се висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује по тржишној цени, према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади. На основу одредбе члана 42. истог закона, накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште, одређује се у новцу, према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано (став 1.). Процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима (став 2.).

На основу одредбе члана 88. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009), када се планским документом промени намена пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, орган надлежан за доношење планског документа је дужан да у року од 15 дана од дана ступања на снагу тог документа, органу надлежном за послове државног премера и катастра достави плански документ који садржи попис катастарских парцела којима је промењена намена или опис граница планског документа, са пописом катастарских парцела са одговарајућим графичким приказом. Од дана ступања на снагу планског документа

којим је извршена пренамена пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, власник таквог земљишта остварује сва права власника на грађевинском земљишту, у складу са овим законом (став 9.).

Дакле, битна чињеница за одлучивање о тужбеном захтеву тужиоца је то да ли је пре доношења решења о експропријацији од 27.07.2011. године, предметној парцели планским документом промењена намена из пољопривредног у грађевинско земљиште, у смислу одредбе члана 88. став 9. Закона о планирању и изградњи, или то није случај. Првостепени суд утврђује да је спорна парцела представљала грађевинско земљиште будући да се у тренутку експропријације налазила у обухвату Генералног плана Бујановца из 2005. године, Просторног плана Бујановца из 2011. године и Плана генералне регулације Бујановца из 2013. године, док другостепени суд утврђује да предметна парцела није представљала грађевинско земљиште у моменту експропријације будући да као плански документ третира План генералне регулације који је објављен након закључења споразума о накнади, у току 2013. године.

У конкретном случају, експропријација је извршена ради изградње ауто-пута Е-75 Београд – Ниш – Скопље, деоница Левосоје – Доњи Нерадовац а плански акти у том поступку су били Просторни план Републике Србије утврђен Законом о просторном плану Републике Србије („Сл. гласник РС“, бр. 13/96) и Уредба о утврђивању Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш – Граница Републике Македоније („Службени гласник РС“ бр. 77/02 и 59/06. Тужени је био дужан да води рачуна о стварном статусу одузетог земљишта, те да у складу са тим околостима да понуду која је одговарала тржишној висини накнаде, без обзира што промена намене земљишта није спроводена у катастру непокретности. Доношењем планског документа о пренамени земљишта из пољопривредног у градско грађевинско земљиште, то земљиште по сили закона постало је јавна својина јединице локалне самоуправе, општине Бујановац, због чега су надлежни органи општине Бујановац, у смислу члана 117. став 1. Закона о државном премеру и катастру, били дужни да у року од 30 дана од дана настанка промене поднесу захтев за спровођење те промене Служби за катастар непокретности, а која законска обавеза није поштована у овом случају, тако да у време када је закључен спорни споразум о накнади, предметно земљиште је у катастру било уписано као пољопривредно. Пропусти надлежних органа, и то неспровођење промене намене земљишта у катастру непокретности, погрешно означавање статуса земљишта у поступку споразумног одређивања висине накнаде и давање понуде ради одређивања накнаде која није у стварном односу са вредношћу измењеног статуса земљишта, имало би за последицу да се тужиоцу не исплати тржишна накнада за експроприсано земљиште, због чега тужилац и тражи да се утврди да је закључени споразум о исплати накнаде за експроприсану парцелу ништав и да му се исплати разлика до пуне вредности одузетог земљишта као грађевинског.

У поновном поступку, првостепени суд ће имати у виду примедбе из овог решења, те ће утврдити све релевантне чињенице везане за статус земљишта у тренутку експропријације а пре свега ће имати у виду да је плански акт у поступку утврђивања јавног интереса и експропријације наведене парцеле представљао Уредба о утврђивању Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш – Граница Македоније која је објављена у „Сл.гласник РС бр.77/02“. Када на поуздан начин утврди статус спорног земљишта у време експропријације и сачињавања споразума о

накнади, првостепени суд ће утврдити тржишну вредност предметне парцеле при чему ће имати у виду да се код утврђивања те вредности води рачуна о стању земљишта у време експропријације, његовој локацији, врсти и карактеру, комуналној опремљености и свим другим критеријумима који опредељују тржишну вредност земљишта. С обзиром на различито опредељену тржишну вредност предметне парцеле у налазима и мишљењима судских вештака, уколико сматра да усмено усаглашавање вештака није потребно, одлучиће о предлогу тужиоца за одређивање новог вештачења. Након тога ће поново одлучити о тужбеном захтеву за утврђење ништавости споразума и исплату разлике између припадајуће и исплаћене накнаде.

Из наведених разлога одлучено је као у ставу другом изреке на основу члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа - судија
Гордана Комненић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић