



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1384/25
23.4.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стојилковић, председника већа, Станиславе Митровић и Снежане Марјановић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Јована Сретковић адвокат из Сурчина, Војвођанска бр. 79, против туженог ЈП “Путеви Србије” Београд, Булевар краља Александра бр. 282, ради поништаја споразума и исплате разлике, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду, П бр. 7270/19 од 28.11.2024. године, у седници већа одржаној дана 23.4.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П бр. 7270/19 од 28.11.2024. године у ставу другом, трећем (погрешно означен други) и петом (погрешно означен четврти) изреке, а жалба туженог ЈП “Путеви Србије” **ОДБИЈА** као неоснована.

Образложење

Побијаном пресудом у ставу првом изреке дозвољено је објективно преиначење тужбе. У ставу другом изреке поништен је због постојања битне заблуде о својству предмета споразум о накнади број 465-37/2016 од 05.12.2016. године, закључен између тужилаца АА, ББ и ВВ, сви из ... и туженог ЈП “Путеви Србије”. У ставу трећем (погрешно означен други) изреке обавезан је тужени да на име разлике између плаћене до припадајуће накнаде за одузето грађевинско земљиште исплати: тужиоцу АА износ од 7.515.377,00 динара, тужилци ББ износ од 7.515.377,00 динара и тужилци ВВ износ од 15.030.754,00 динара, а све са законском затезном каматом почев од 28.11.2024. године па до коначне исплате. У ставу четвртом (погрешно означен трећи) изреке одбијен је

тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се обавезе тужени да им на досуђене износе накнаде из става другог изреке исплати законску затезну камату почев од 11.12.2023.године па до 27.11.2024. године. У ставу петом (погрешно означен четврти) изреке обавезан је тужени да тужиоцима солидарно накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.340.510,00 динара, са законском затезном каматом почев од изршности одлуке до коначне исплате.

Против наведене пресуде тужени је благовремено изјавио жалбу а како произилази из жалбених навода и жалбеног предлога против става другог, трећег (погрешно означен други) и става петог (погрешно означеног четврти) изреке због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужиоци су благовремено доставили одговор на жалбу.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, (“Службени гласник РС”бр.72/11...са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба туженог неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које Апелациони суд пази по службеној дужности, а изрека првостепене пресуде у потврђујућем делу је јасна и у њеном образложењу су дати потпуни разлози о битним чињеницама, тако да се она жалбом туженог неосновано побија и због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда следи да је ставом првим решења ГО Сурчин - Управа градске општине, Одељење за имовинско правне, стамбене и послове правне помоћи број 465-37/2016 од 02.11.2016.године експроприсано уз накнаду у корист Републике Србије за потребе ЈП “Путеви Србије” а ради изградње дела аутопута Е-763 Београд – Пожега, деонице Сурчин – Обреновац, према предлогу ЈП “Путеви Србије” од 04.10.2016.године а на основу решења Владе Републике Србије од 23.01.2016.године којим је утврђен општи интерес за експропријацију односно административни пренос непокретности, земљиште и то кат.парц.број ... у површини од 11509 м², уписана у лист непокретности број ... КО ..., као приватна својина АА са 1/4, ББ са 1/4 и ВВ са 2/4 идеална дела. У ставу другом наведеног решења одређено је да власнику експроприсане непокретности припада накнада чији ће се облик и висина одредити у посебном поступку по правноснажности решења, споразумом између корисника експропријације и власника експроприсане непокретности а у смислу члана 16 и 17 Закона о експропријацији. Ставом три изреке решења одређено је да се корисник експропријације ЈП “Путеви Србије”, обавезује да у року од 15 дана од дана правоснажности решења поднесе писмену понуду о облику и висини накнаде у смислу члана 56 став 2 Закона, а ставом 4 одређено је да корисник експропријације стиче право да ступи у посед експроприсане непокретности даном

правоснажности одлуке о накнади, односно даном закључења споразума о накнади за експроприсану непокретност. На јавној расправи одржаној дана 26.10.2016.године, присуствовали су тужиоци и заступник туженог а којом приликом су се тужиоци изјаснили да се не противе експропријацији дела земљишта уколико накнада буде правична. Понудном од 10.11.2016.године, заведене код органа Републике Србије 14.11.2016. године, тужени је за експропријацију непокретности ради изградње дела аутопута Е-763 деоница Сурчин – Обреновац, овде тужиоцима као сувласницима на земљишту понудио на име накнаде износ од 650,00 динара/м², а према процени Пореске управе, Филијала Земун од 04.05.2016.године. На записнику од 05.12.2016. године са рочишта одржаног у Одељењу за имовинско – правне, стамбене и послове правне помоћи ГО Сурчин, закључен је споразум између тужилаца и туженог а којим су се тужени и ранији сопственици споразумели да се за кат.парц.број ..., по култури њива 2. класе у површини од 11509 м², уписана у лист непокретности број ... КО ..., исплати новчана накнада у износу од 7.480.850,00 динара (АА и ББ по 1.870.212,50 динара, а ВВ 3.740.425,00 динара), који износ ће бити плаћен у року од 30 дана од дана потписивања споразума, те да тужиоци изјављују да осим накнаде утврђене овим споразумом немају других потраживања према кориснику експропријације који се обавезује да земљиште преузме од ранијег власника у року од 30 дана од дана потписивања споразума а да се тужиоци обавезује да у истом року земљиште предају кориснику експропријације овде туженом. Филијала Земун је дана 04.05.2006. године упутила допис туженом као кориснику експропријације а у вези процене тржишне вредности грађевинског и пољопривредног земљишта којим утврђује да је тржишна вредност непокретности неизграђеног грађевинског земљишта на кат.парцелама у КО ... на којим ће се вршити регулисање имовинско-правних односа ради изградње деонице Сурчин – Обреновац у оквиру градње аутопута у зависности од површине 1800 – 2100 динара по м², а да је тржишна вредност пољопривредног земљишта - њива 2. Класе 600- 650 динара по м². Према обавештењу ГО Сурчин – Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове бр.350-671/2019 од 08.11.2019.године, произилази да кат.парц.бр... КО ... у обухвату је просторног плана за део ГО Сурчин (“Службени лист Града Београда”, бр.10/12) и просторног плана подручја посебне намене Инфраструктурног коридора Београд – Јужни Јадран, деоница Београд – Пожега (“Службени гласник РС”, бр.37/06 и 31/10), предвиђена је да буде део “ДП” I реда – коридор ауто-пута и по важећим плановима налази се у обухвату грађевинског реона. Из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке од 16.12.2022.године произилази да је предметна кат.парц.бр... у време вештачења уписана у ЛН бр... КО ... као пољопривредно земљиште, по култури њива 2. класе у површини 11509м², а као имаоци права уписани су Република Србија, јавна својина са уделом 1/1 и са правом коришћења 1/1. Грађевинска парцела ... КО ... предвиђена је да буде део “ДП” I реда – коридора ауто-пута, и по важећем плану ауто-пута се налази у обухвату грађевинског реона. Према просторном плану у време експропријације, налазила се у оквиру Зоне “Грађевинско земљиште - привредне зоне”. Процена тржишне вредности земљишта имајући у виду наведено је вршена компаративном методом, уз напомену да је предметно земљиште парцелисано и експроприсано за потребе туженог у циљу изградње деонице Сурчин - Обреновац у оквиру градње Ауто-пута Е763 и да нема могућности развоја и постизања најбоље употребе. Узимајући у обзир све потребне параметре предметна парцела у тренутку експропријације је била погодна за градњу –

неизграђено грађевинско земљиште, према датом просторном плану, а сада је изграђено грађевинско земљиште. Тржишна вредност земљишта на дан склапања споразума 05.12.2016.године је износила 22.649.712,00 динара, а тужиоцима је исплаћено 7.480.850,00 динара. Тржишна вредност ове парцеле на дан процене износи 37.542.358,00 динара. Из страначког исказа парничних странака произилази да су они са пуно поверења у поступку експропријације приступили договору са туженим и да им је тада речено да се ради о пољоприведном земљишту, да им је понуђен износ од 650,00 динара по m² на име накнаде, међутим накнадном провером су утврдили да је планским актима града наведено да се ради о градском грађевинском земљишту и да су они на тај начин преварени, доведени у заблуду, а што је тужени у време када је са њима закључио споразум то свакако знао.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања применом одредби члана 61, 113 Закона о облигационим односима, одредби члана 41 и 42 Закона о експропријацији, одредбе члана 77 Закона о јавним путевима, одредбе члана 2, 82 и 88 Закона о планирању и изградњи усвојен је тужбени захтев тужилаца у целости. У конкретном случају предметна кат.парц. у КО ... на којој су тужиоци били сувласници је у поступку експропријације третирана као пољоприведно земљиште и тужиоцима је исплаћена накнада за пољоприведно земљиште иако је протекло више година од промене намене наведеног земљишта у грађевинско земљиште у односу на вођење поступка експропријације и поступка одређивања накнаде за експроприсану парцелу. Тужени као корисник експропријације и као странка у поступку споразумног одређивања накнаде пре учињене понуде и пре закљученог споразума са тужиоцима као неуким странкама је био дужан да као јавно предузеће које послује у општем интересу води рачуна о статусу земљишта у време експропријације, те да у складу са тим и поднесе понуду о висини накнаде која одговара статусу одузетог земљишта у време експропријације. Како то није учињено то су тужиоци у смислу одредбе члана 61 ЗОО били у битној заблуди око статуса земљишта, сматрајући да кат.парц.чији су сувласници, представља пољоприведно земљиште, а што произилази из њиховог страначког исказа те да они споразум са туженим у погледу висине накнаде свакако не би потписали да су знали за праву намену парцеле, док су они са друге стране приликом закључења споразума поступали са пажњом која се од њих, у конкретном случају, захтевала, тужени није показао спремност да изврши исплату тржишне вредности експроприсане непокретности по измењеној намени исте, па су испуњени услови за поништај споразума због заблуде о битном својству предмета. Код чињенице да преко експроприсане парцеле сада пролази део ауто-пута, те да реституција као правна последица поништаја споразума није могућа, то је тужени који је са тужиоцима закључио споразум који је поништен, дужан да исплати тужиоцима у смислу одредбе члана 113 ЗОО одговарајућу накнаду у новцу у виду разлике између исплаћене накнаде за пољоприведно земљиште и тржишне цене према стварном карактеру земљишта као грађевинског планираног за привредну зону. У смислу одредбе члана 41 и 42 Закона о експропријацији је утврђена висина тржишне цене предметне катастарске парцеле из налаза и мишљења судског вештака, а према ценама у време пресуђења у смислу одредбе члана 189 став 2 ЗОО, па је тужени обавезан да тужиоцима исплати разлику и то прво и друготужиљи износ од по 7.515.377,00 динара, а трећетуженој износ од 15.030.754,00 динара. На досуђене износе тужени је обавезан да исплати законску

затезну камату почев од дан пресуђења, а сходно одредби члана 277 ЗОО.

По оцени Апелационог суда, првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право, дајући за своју одлуку у потврђујућем делу разлоге, које у целости прихвата Апелациони суд и сходно члану 396 став 2 Закона о парничном поступку на исте упућује.

Апелациони суд је ценио жалбене наводе туженог у којима истиче да је првостепени суд нашао да је предмет спора поништај Споразума који представља облигационо-правни однос којим су се странке обавезале на одређено чињење и на који се примењују одредбе Закона о облигационим односима, а да та тврдња једноставно није тачна, те да предметни споразум о накнади представља поравнање у смислу одредбе члана 99 Закона о општем управном поступку, који представља општи управни процесни закон, а које поравнање је ближе регулисано Законом о експропријацији, те да споразум о накнади је акт који се доноси у управном поступку и на који сагласност даје општинска управа уколико сматра да је у складу са позитивним прописима тако да је поступак поништаја те сагласности требало да се покрене у управном поступку, јер је реч о управном акту, а не о облигационо-правном уговору, али је сматрао да су исти неосновани.

Наиме, имајући у виду одредбу члана 1 Закона о парничном поступку, у конкретном случају је парнични суд био надлежан за решавање конкретне правне ствари између овде парничних странака, имајући у виду да се тражи поништај споразума о накнади за експроприсану непокретност, а који је закључен у поступку пред надлежним управним органом, а што представља поравнање – уговор између странака, којим се решава неизвесност о висини новчане накнаде за експроприсану непокретност, у смислу одредбе члана 1089 ЗОО, а који свакако потпада под надлежност суда у парничном поступку, ради пружања судске, правне заштите.

Поступак експропријације се спроводи према правилима управног поступка, управни орган доноси решење о експропријацији. Одређивање накнаде за експроприсану непокретност не утврђује се доношењем решења од стране општинске управе, већ према понуди туженог која се доставља власницима парцела (члан 56 Закона о експропријацији). Споразум о накнади закључује се између власника парцела и корисника експропријације, у конкретном случају између тужилаца и туженог Предузећа ЈП “Путеви Србије”.

Споразум о накнади као поравнање склопљено у управном поступку је предмет ове парнице, по тужби за поништај истог, због постојања битне заблуде о својству предмета, јер би тужиоци остварили већу новчану накнаду за грађевинско земљиште од споразумно утврђене накнаде за пољопривредно земљиште. Споразум о накнади је закључен као да је експроприсано земљиште у власништву тужилаца имало карактер пољопривредног земљишта, каквим су га учесници споразума евидентно сматрали. Закон о експропријацији у члану 1 прописује 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. У члану 41 став 2 исти закон

прописује да се висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује по тржишној цени, према околностима у моменту закључења споразума о накнади, а ако споразум није постигнут, према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади. Чланом 57 истог закона прописано је да споразумом о накнади за експроприсану непокретност морају бити одређени нарочито облик и висина накнаде и рок у коме је корисник експропријације дужан да испуни те своје обавезе, као и обавезе ранијег сопственика, уколико су споразумом уговорене (став 1), а споразум о накнади уноси се у записник који мора да садржи све податке неопходне за испуњење обавеза странака (став 2) и има снагу извршне исправе, уколико општинска управа не одбије закључење споразума (став 3), док по доношењу првостепеног решења о експропријацији странке се не могу споразумети о облицима и висини накнаде ван поступка прописаним овим законом (став 4). Чланом 59 истог закона прописано је да се у поступку пред општинским органом или пред надлежним судом странке могу споразумети, између осталог, о новчаном износу накнаде. То значи да новчани износ накнаде може бити предмет споразума између власника експроприсаног земљишта и корисника експропријације, с тим што се споразум закључује у поступку пред надлежним органом управе или судом.

Право на имовину је једно од основних људских права заштићених правним нормама међународних конвенција, чији је Република Србија потписник. Уставом Републике Србије, у члану 58, зајемчено је мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона и прописано је да право својине може бити одузети или ограничено само у јавном интересу, утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. Законом се може ограничити начин коришћења имовине, а одузимање или ограничење имовине ради наплате пореза и других дажбина или казни дозвољено је само у складу са законом.

Одредбом члана 1 Закона о ванпарничном поступку прописано је да се овим законом одређују правила по којима судови поступају и одлучују о личним, породичним, имовинским и другим правним стварима која се по овом или другом закону решавају у ванпарничном поступку (став 1). Одредбе овог закона примењују се и у другим правним стварима из надлежности судова за које законом није изричито одређено да се решавају у ванпарничном поступку, ако се не односе на заштиту повређеног или угроженог права, нити се због учесника у поступку могу применити одредбе Закона о парничном поступку (став 2).

Одредбом члана 132 истог закона прописано је да у поступку одређивања накнаде за експроприсану непокретност суд одређује накнаду за експроприсану непокретност кад корисник експропријације и ранији сопственик пред надлежним општинским органом управе нису закључили пуноважан споразум о накнади за експроприсану непокретност.

Одредбом члана 1 Закона о парничном поступку прописано је да се овим законом уређују правила поступка за пружање судске правне заштите по којима се поступа и одлучује у парницама за решавање спорова насталих поводом повреде права личности и спорови из породичних, радних, привредних, имовинско-правних и других

грађанско-правних односа, осим спорова за које је посебним законом прописана друга врста поступка.

Одредбом члана 61 Закона о облигационим односима прописано је да је заблуда битна ако се односи на битна својства предмета, на лице са којим се закључује уговор ако се закључује с обзиром на то лице, као и на околности које се по обичајима у промету или по намери странака сматрају одлучним, а страна која је у заблуди не би иначе закључила уговор такве садржине (став 1). Страна која је у заблуди може тражити поништај уговора због битне заблуде, осим ако при закључењу уговора није поступала с пажњом која се у промету захтева (став 2). У случају поништаја уговора због заблуде, друга савесна страна има право да тражи накнаду претрпљене штете без обзира на то што страна која је у заблуди није крива за своју заблуду (став 3).

Имајући у виду изнето, споразум о накнади за експроприсану непокретност закључен у управном поступку не представља управни акт, већ исти представља поравнање, уговор између странака, а исплата новчане накнаде по закљученом споразуму може се остварити једино у судском поступку, пред надлежним судом, у складу са одредбом члана 191 став 2 Закона о општем управном поступку (“Службени гласник РС” бр. 18 од 01. марта 2016. године, 95 од 08. децембра 2018. године – аутентично тумачење), којим је прописано да се неновчане обавезе извршавају управним путем (управно извршење), а новчане обавезе – судским путем (судско извршење), ако законом другачије није одређено.

Без утицаја су жалбени наводи да суд не може обавезати туженог на плаћање разлике између исплаћене и припадајуће накнаде, с обзиром да је поништен споразум о накнади. Сходно одредби члана 4 Закона о експропријацији, даном правноснажности решења о експропријацији мења се власник на експроприсаној непокретности, те након поништаја споразума о накнади, последица не може бити повраћај земљишта, већ исплата разлике у исплаћеној и припадајућој накнади која се утврђује на начин прописан чланом 42 Закона о експропријацији и евентуално вештачењем.

Према утврђеном чињеничном стању, из налаза вештака грађевинске струке висина разлике између исплаћене накнаде тужиоцима за пољопривредно земљиште и тржишне цене према стварном карактеру земљишта као грађевинског земљишта на дан извршене процене износи 30.061.508,00 динара, па је првостепени суд, у складу са напред наведеним, обавезао туженог да тужиоцима исплати, а у складу са њиховим сувласничким уделитема, разлику између исплаћеног и онога што је требало да буде исплаћено, и то тужиоцима АА и ББ износ од по 7.513.377,00 динара, а тужиљи ВВ износ од 15.030.754,00 динара, са припадајућом законском затезном каматом, у смислу члана 277 Закона о облигационим односима, односно од дана пресуђења, па до исплате.

Апелациони суд у Београду је ценио и остале жалбене наводе тужених, али их посебно не образлаже, јер су без утицаја на могућност другачијег пресуђења.

Правилном применом одредби чланова 153 и 154 ЗПП, тужиоцима, који су у овом спору успели, а били заступани од стране пуномоћника из реда адвоката, су

признати само нужни и неопходни трошкови за вођење ове парнице, а све имајући у виду вредност и врсту предмета спора, према важећој АТ и ТТ у време пресуђења.

Апелациони суд је имао у виду да је приликом писменог отправка пресуде дошло до очигледне омашке код означавања ставова (два пута је наведен став други) али се иста у смислу одредбе члана 362 ЗПП може у свако доба исправити.

На основу изложеног, применом члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП, одлучено је као у изреци пресуде.

**Председник већа-судија
Јелена Стојилковић с.р**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић