



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4358/23
17.4.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Трифуновић Радуловић, председника већа, Марине Бркић и Иде Никитовић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Јована Сретковић, адвокат из Београда, Војвођанска 79, против туженог ЈП “Путеви Србије” из Београда, Булевар краља Александра 282, ради поништаја и исплате, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 7567/19 од 21.06.2023. године, у седници већа одржаној дана 17.04.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 7567/19 од 21.06.2023. године у ставу другом, трећем и петом изреке.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7567/19 од 21.06.2023. године, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе као у поднеску тужиле од 06.02.2023. године. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле поништен споразум о накнади број 465-2/2017 од 20.04.2017. године, због постојања битне заблуде о својству предмета, закључен између тужиле и туженог. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужилци на име разлике између плаћене до припадајуће накнаде за одузето грађевинско земљиште исплати износ од 8.471.677,50 динара, са законском затезном каматом почев од 21.06.2023. године, као дана пресуђења па до исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле у делу у којем је тражила да суд обавезе туженог да тужилци на досуђени износ од 8.471.677,50 динара исплати законску затезну камату почев од 10.07.2022. године до 21.06.2023. године, као неоснован. Ставом петим изреке, обавезан је тужени да тужилци накнади трошкове

парничног поступка у износу од 828.277,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени и то против одлуке из става другог, трећег и петог изреке из свих законских разлога.

Тужила је одговорила на жалбу туженог.

Испитујући правилност пресуде у побијаном делу применом члана 386 и 402 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, број 72/11 са изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба туженог неоснована.

У поступку пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, изрека пресуде је јасна и разумљива, а у образложењу су дати потпуни разлози о битним чињеницама који су сагласни са изведеним доказима, због чега се првостепена пресуда неосновано побија и указивањем на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Градске општине Сурчин број 465-2/2017 од 16.03.2017. године, експроприсана је уз накнаду у корист Републике Србије за потребе Јавног предузећа “Путеви Србије” из Београда ради изградње дела ауто-пута Е763 Београд – Пожега, деоница Сурчин – Обреновац, према предлогу ЈП “Путеви Србије” Београд од 17.01.2007. године, на основу решења Владе Републике Србије од 23.01.2016. године, којим је утврђен општи интерес за експропријацију, односно административни пренос непокретности и то земљиште: катастарска парцела број ..., површине 7.899 м², уписане у лист непокретности број ... КО ..., као приватна својина ББ из ... са обимом удела од 1/4, ВВ са обимом удела од 1/4 и ГГ из ... са обимом удела од 2/4. Власнику експроприсаних непокретности припада накнада чији ће се облик и висина одредити у посебном поступку по правноснажности овог решења, споразумом између корисника експропријације и власника експроприсане непокретности у смислу члана 16 и 17 Закона о експропријацији. Корисник експропријације је обавезан да у року од 15 дана од правноснажности решења поднесе писмену понуду о облику и висини накнаде. Према записнику са усмене јавне расправе од 15.03.2017. године Градске општине Сурчин у предмету експропријације катастарске парцеле број ..., површине 7.899 м², уписане у ЛН број ... КО ... по предлогу ЈП “Путеви Србије” из Београда ради изградње дела ауто-пута Е763 Београд – Пожега, деоница Сурчин – Обреновац, донет је закључак да се расправа одржи, прочитан је предлог ЈП “Путеви Србије” за експропријацију наведене катастарске парцеле, која је према стању уписа у лист непокретности уписана као приватна својина АА из ... са обимом удела 2/4 и да је АА навела да се не противи предлогу за експропријацију и да тражи да се за земљиште исплати правична новчана накнада у складу са законом. Од стране Јавног предузећа “Путеви Србије” достављена је понуда за експропријацију наведене непокретности Градској општини Сурчин, Управи градске општине, Одељењу за имовинско, правне, стамбене и послове правне помоћи 23.03.2017. године и то свим сувласницима предметне непокретности на име накнаде за експроприсану непокретност према процени Пореске управе Филијале Земун од 04.05.2016. године у износу накнаде од 5.134.350,00 динара. Према записнику број 465-2/2017 са усмене

јавне расправе одржане 20.04.2017. године у поступку споразумног одређивања накнаде за катастарску парцелу број ... уписане у ЛН број ... КО ... за коју је 16.03.2017. године донето решење о експропријацији према предлогу предлагача ЈП “Путеви Србије” ради закључења споразума између овлашћеног представника корисника експропријације ранијег сопственика, те је пред овим органом закључен делимични споразум о накнади за експроприсану непокретност у коме је такође утврђена укупна висина накнаде у износу од 5.134.350,00 динара за експроприсано земљиште и износ сразмеран обиму удела од 2/4 АА који износи 2.567.175,00 динара који ће бити исплаћен у року од 30 дана од дана потписивања споразума.

Према обавештењу за катастарске парцеле број ..., ... КО ..., Градске општине Сурчин, Управе ГО Сурчин, Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове од 13.11.2019. године, катастарске парцеле број ..., ... КО ... су у обухвату просторног плана за део Градске општине Сурчин и просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора Београд – Јужни Јадран, деоница Београд – Пожега, предвиђене су да буду део ДП првог реда Коридора ауто-пута и по важећем плану ауто-пута су у обухвату грађевинског реона. Према допису Министарства финансија ПУ Филијала Земун од 04.05.2016. године, упућеног овде туженом као кориснику експропријације у вези процене тржишне вредности грађевинског и пољопривредног земљишта, наведено је поред осталог да је тржишна вредност неизграђеног грађевинског земљишта на катастарским парцелама у КО ... на коме ће се вршити регулисање имовинско-правних послова ради изградње деонице у оквиру градње ауто-пута у зависности од површине 1.800,00 до 2.100,00 динара по m^2 , а тржишна вредност пољопривредног земљишта њива 2. класе 600,00 до 650,00 динара по m^2 .

Према наводима тужиље, позвана је да дође у Општину Сурчин у току 2017. године да би се изјаснила о висини накнаде која је потребна да јој се исплати по основу претходно експрописаног пољопривредног земљишта које је одузето 2017. године. Рекли су јој да се ради о пољопривредном земљишту и понудили 650,00 динара по m^2 . Извршила је проверу у катастру, подаци су се поклапали, тако да је прихватила понуду и потписала споразум. Накнада јој је исплаћена по споразуму, али је накнадно од комшије сазнала да се ради о градском грађевинском земљишту и да је он добио 2.000,00 динара по m^2 за парцелу која се налази у близини њене парцеле. Ово јој је потврдио и други комшија, који је добио исто 2.000,00 динара по m^2 . Након месец дана ангажовала је адвоката, јер сматра да је била доведена у заблуду у погледу намене земљишта. имајући у виду да се радило о градском грађевинском земљишту, а не о пољопривредном земљишту и да је на тај начин доведена у заблуду како би потписала споразум који је штетан по њу. Да је реч о градском грађевинском земљишту сазнала је крајем 2019. година.

Према налазу и мишљењу судског вештака грађевинске струке накнада која би тужиљи требало да буде исплаћена, да је исплаћена за грађевинско земљиште, за предметну парцелу у тренутку експропријације је била погодна за градњу – неизграђено грађевинско земљиште према датом просторном плану, а сада изграђено грађевинско земљиште је 16.327.233,00 динара на дан склапања споразума према тржишној вредности земљишта, при чему је тужиљи исплаћено 2.567.175,00 динара. Разлика између исплаћеног износа и утврђеног износа према тржишним параметрима је 13.760.058,00 динара. Тржишна вредност парцеле на дан процене 10.07.2022. године

је 22.077.705,00 динара.

Полазећи од наведеног, првостепени суд је оценио да је тужбени захтев основан. Тужила у конкретном случају тражи поништај споразума о накнади за експрописану непокретност који је закључен пред надлежним управним органом којим је прописан поступак за одређивање накнаде. Наведени споразум представља уговор између странака којим је решена неизвесност о висини новчане накнаде за експрописану непокретност у смислу одредбе члана 1089 ЗОО. Тужила је притом била у битној заблуди око статуса земљишта, сматрајући да катастарска парцела чији је сувласник представља пољопривредно земљиште, а не грађевинско земљиште. Приликом закључења споразума, тужила је поступала са пажњом која се од ње тражила, а пропустом надлежних органа дошло је до неспровођења промене намене земљишта у катастру непокретности, јер је просторним планом била извршена пренамена земљишта тужиле из пољопривредног у грађевинско, а у поступку експропријације предметна парцела третирана као пољопривредно земљиште и тужили је исплаћена накнада за пољопривредно земљиште. Тужени је као корисник експропријације и странка у поступку споразумног одређивања накнаде, пре учињене понуде и пре закључења споразума са тужиљом, као неуком странком, био дужан да као јавно предузеће које послује у општем интересу води рачуна о статусу земљишта у време експропријације, јер то спада у домен његових обавеза, те да у складу са тим и поднесе понуду о висини накнаде која одговара статусу одузетог земљишта у време експропријације и то као грађевинског земљишта. Првостепени суд је с обзиром на наведено оценио да су испуњени услови за поништај споразума, те је применом члана 61 Закона о облигационим односима због постојања заблуде о битном својству предмета и имајући у виду да је у поступку експропријације пропуштено да се примени одредба члана 88 Закона о планирању и изградњи, као и применом члана 2 став 4, 82, 83 став 2 и 87 истог закона и члана 77 Закона о јавним путевима у ставу другом изреке поништио споразум о накнади број 465-2/2017 од 20.04.2017. године. С обзиром да реституција као правна последица поништаја споразума није могућа, тужени који је са тужиљом закључио споразум који је поништен, дужан је да тужили исплати применом члана 113 Закона о облигационим односима и члана 41 и 42 Закона о експропријацији одговарајућу накнаду која се састоји у разлици између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште и тржишне цене према стварном карактеру земљишта као грађевинског, планираног за привредну зону. Како је утврђена тржишна вредност предметне катастарске парцеле на дан процене 22.077.705,00 динара, суд је утврдио да би тужили припало 2/4 удела на катастарској парцели и да то износи 11.038.852,05 динара из чега произлази да је разлика између исплаћеног износа од 2.567.175,00 динара на име накнаде за експрописану непокретност, износ од још 8.471.677,50 динара. Наведени износ је тужили досуђен у ставу трећем изреке са законском затезном каматом од 21.06.2023. године у складу са чланом 277 ЗОО почев од дана пресуђења па до исплате, док је у нежалбеном ставу четвртог изреке одбијен захтев тужиле за исплату тражене камате од дана вештачења до дана пресуђења. У нежалбеном ставу првом изреке дозвољено је преиначење тужбе као у поднеску тужиле од 06.02.2023. године применом члана 199 став 2 ЗПП.

На потпуно и правилно утврђено чињенично стање, првостепени суд је правилно применио материјално право приликом доношења одлуке у побијаном делу, дајући за своју одлуку јасне и довољне разлоге које у свему прихвата и Апелациони суд

у Београду.

У конкретном случају тражи се поништај споразума о накнади за експроприсану непокретност, закључен у поступку пред надлежним управним органом што представља поравнање – уговор између странака о висини новчане накнаде за експроприсану непокретност у смислу члана 1089 ЗОО који потпада под надлежност суда у парничном поступку, ради пружања судске правне заштите.

Поступак експропријације се спроводи према правилима управног поступка и управни орган доноси решење о експропријацији. Одређивање накнаде за експроприсану непокретност не утврђује се доношењем решења од стране општинске управе, већ се у смислу члана 56 Закона о експропријацији и према понуди корисника експропријације која се доставља власницима парцела, закључује споразум о накнади између власника парцеле и корисника експропријације.

Одредбом члана 1 Закона о експропријацији ("Сл. гласник РС", бр. 53/95, "Сл. лист СРЈ", бр. 16/2001 - одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 20/2009, 55/2013 - одлука УС и 106/2016 - аутентично тумачење) 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. Одредбом члана 41 став 2 Закона о експропријацији 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. 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). Споразум о накнади уноси се у записник који мора да садржи све податке неопходне за испуњење обавеза странака (став 2). Споразум о накнади има снагу извршне исправе, уколико општинска управа не одбије закључење споразума (став 3). По доношењу првостепеног решења о експропријацији странке се не могу споразумевати о облицима и висини накнаде ван поступка прописаног овим законом (став 4). Одредбом члана 59 истог закона прописано је да се у поступку пред општинском управом или пред надлежним судом, странке могу споразумети поред осталог о новчаном износу накнаде. Имајући у виду цитиране одредбе, 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. Стога је споразум о накнади као поравнање склопљено у управном поступку предмет ове парнице по тужби за поништај због постојања битне заблуде о својству предмета, јер би тужилац остварио већу новчану накнаду за грађевинско земљиште од споразумно утврђене накнаде за пољопривредно земљиште.

Одредбом члана 132 Закона о ванпарничном поступку ("Сл. гласник СРС", бр. 25/82 и 48/88 и "Сл. гласник РС", бр. 46/95 - др. закон, 18/2005 - др. закон, 85/2012, 45/2013 - др. закон, 55/2014, 6/2015, 106/2015 - др. закон и 14/2022) прописано је да у овом поступку 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 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).

С обзиром на цитиране одредбе, неосновани су жалбени наводи туженог да споразум о накнади за експроприсану непокретност закључен у управном поступку представља управни акт. Наиме, наведени споразум 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 ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС) којом је прописано да се неновчане обавезе извршавају управним путем (управно извршење), а новчане обавезе - судским путем (судско извршење) ако законом друкчије није одређено.

Основна разлика између управноправног и грађанскоправног односа је у томе што се управноправни однос увек успоставља на ауторитативан начин, док грађанскоправни однос настаје споразумом равноправних странака. Према члану 56 Закона о експропријацији, корисник експропријације је у обавези да поднесе писмену понуду о облику и висини накнаде, која се преко органа општинске управе (који води рачуна да поступак буде у складу са позитивним прописима, а не даје сагласност како то тужени наводи у жалби) доставља ранијем сопственику експроприсане непокретности, те уколико се споразум о накнади у целини не постигне у року од два месеца од дана правноснажности решења о експропријацији, општинска управа у складу са чланом 61 Закона о експропријацији доставља правноснажно решење о експропријацији са свим списима надлежном општинском суду ради одређивања накнаде. Наведено упућује да је споразум који су тужиља и тужени закључили облигационоправне природе. Улога накнаде се састоји у обештећењу сопственика и реституцији својинских односа, а споразум о накнади састављен код управних органа не може се оглашавати ништавим у управном поступку, већ се о његовој ваљаности одлучује у поступку код редовног суда.

Неосновани су жалбени наводи туженог да суд не може обавезати туженог на плаћање разлике између исплаћене и припадајуће накнаде, с обзиром да је ставом другим изреке првостепене пресуде поништен споразум о накнади. Према члану 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, како то правилно првостепени суд закључује, већ исплата разлике у исплаћеној и припадајућој накнади, која се утврђује на начин прописан чланом 42 Закона о експропријацији и вештачењем. Судски вештак грађевинске струке је утврдио да је тржишна вредност предметне катастарске парцеле

на дан процене 22.077.705,00 динара. Тужилји би припало 2/4 удела на катастарској парцели, односно 11.038.852,05 динара. Разлика између наведеног и исплаћеног износа од 2.567.175,00 динара је 8.471.677,50 динара, што је тужилји досуђено са законском затезном каматом од дана доношења првостепене одлуке, као дана када је утврђена тржишна вредност непокретности па до исплате.

Остали наводи жалбе су били предмет оцене, али како нису од значаја за доношење другачије одлуке, нису посебно образлагани.

Потврђена је одлука о трошковима првостепеног поступка, имајући у виду одредбу члана 395 ЗПП којом је прописано да другостепени суд не може да преиначи пресуду на штету странке која се жалила.

Из изложених разлога, применом одредбе члана 390 ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

Председник већа – судија
Ирена Трифуновић Радуловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић