



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4516/22**  
**28.9.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Весне Секулић и Данице Косовац, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., ..., чији је пуномоћник Јована Сретковић, адвокат из Сурчина, Војвођанска 79, против туженог ЈП “Путеви Србије”, Београд, Булевар краља Александра 282, ради поништаја споразума и исплате, одлучујући о жалби туженог изјављеног против пресуде Вишег суда у Београду П 7271/19 од 6.6.2022. године, у седници већа одржаној дана 28.9.2022. године, донео је

**П Р Е С У Д У**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог и потврђује пресуда Вишег суда у Београду П 7271/19 од 6.6.2022. године у првом, трећем, четвртном и шестом ставу изреке.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 7271/19 од 6.6.2022. године, првим ставом изреке одбијен је као неоснован приговор апсолутне ненадлежности Вишег суда у Београду за поступање у овој правној ствари. Другим ставом изреке дозвољено је преиначење тужбе повећањем тужбеног захтева према поднеску тужиоца од 27.8.2021. године. Трећим ставом изреке поништен је споразум о накнади број 465-45/2017 од 11.4.2017. године, због постојања битне заблуде о својству предмета, закључен између тужиоца АА из ... и туженог ЈП “Путеви Србије”. Четвртим ставом изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име разлике између плаћене до припадајуће накнаде за одузето грађевинско земљиште исплати износ од 9.660.552,00 динара са законском затезном каматом почев од дана пресуђења 6.6.2022. године, па до исплате. Петим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени у делу за исплату законске затезне камате на досуђени износ од 9.660.552,00 динара за период од 11.4.2017. године, па до дана пресуђења 6.6.2022. године. Шестим ставом изреке обавезан је тужени да тужиоцу

накнади трошкове парничног поступка у износу од 512.682,00 динара.

Благовремено изјављеном жалбом тужени је првостепену пресуду побијао из свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр. 72/11... 18/20), како из садржине жалбе произлази, у првом, трећем, четвртном и шестом става изреке.

Тужилац је доставио одговор на жалбу.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба туженог није основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 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 утврђеном чињеничном стању, решењем ГО Сурчин – Управа градске општине - Одељење за имовинско правне, стамбене и послове правне помоћи број 465-45/2017 од 10.2.2017. године, експроприсана је уз накнаду у корист Републике Србије за потребе туженог Јавног предузећа “Путеви Србије”, а ради изградње дела ауто-пута Е-763 Београд - Пожега, деонице Сурчин - Обреновац, кат.парцела број ... у површини од ... м2, уписана у листу непокретности број ... КО Јаково, као приватна својина тужиоца АА са обимом удела од 1/1 и да власнику експроприсане непокретности припада накнада чији ће се облик и висина одредити у посебном поступку који ће исплатити корисник експропријације – тужени ЈП “Путеви Србије”. Према образложењу тог решења тужилац се није противо експропријацији уз исплату правичне новчане накнаде у складу са законом.

Тужени ЈП “Путеви Србије” дао је дана 22.2.2017. године тужиоцу понуду за експропријацију предметне непокретности ради изградње дела ауто-пута Е-763 деоница Сурчин - Обреновац у износу од 3.638.050,00 динара, а према процени Пореске управе – Филијала А Земун од 4.5.2016. године,.

Према споразуму о накнади за експроприсану непокретност од 11.4.2017. године број 465-45/17, тужени и тужилац споразумели су се да се тужиоцу за катастарску парцелу 1854/70 исплати новчана накнада у износу од 3.638.050,00 динара, те је тужилац изјавио да осим накнаде утврђене овим споразумом нема других потраживања према кориснику експропријације, а корисник експропријације се обавезао да земљиште преузме од ранијег власника у року од 30 дана од дана потписивања споразума. Катастарска парцела 1854/70 била је у обухвату просторног плана за део Градске општине Сурчин и просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора Београд-Јужни Јадран, деоница Београд-Пожега и предвиђено је да буде део ДП првог реда - коридор ауто-пута и по важећим плановима налазила се у обухвату

грађевинског реона.

Према допису МФ ПУ Филијала А Земун од 4.5.2016. године упућеног туженом - кориснику експропријације у вези са проценом тржишне вредности грађевинског и пољопривредног земљишта тржишна вредност непокретности – неизграђеног грађевинског земљишта на кат. парцелама у КО Јаково на којима ће се вршити регулисање имовинско-правних послова, ради изградње деонице Сурчин-Обреновац у оквиру градње ауто-пута у зависности од површине износи 1.800,00 – 2.100,00 динара по м<sup>2</sup>, а да је тржишна вредност пољопривредног земљишта – њива 2. класе 600,00 – 650,00 динара по м<sup>2</sup>.

Према налазу вештака грађевинске струке од 9.6.2021. године, предметна кат. парцела у тренутку експропријације према просторном плану 9/2008 и 10/12 налазила се у оквиру грађевинског подручја, у зони планираног земљишта за привредну зону и сада је изграђено грађевинско земљиште. Процена тржишне вредности земљишта, имајући у виду наведено, вршена је компаративном методом. Предметно земљиште је парцелисано, експрописано за потребе туженог у циљу изградње деонице Сурчин-Обреновац у оквиру градње ауто-пута Е – 763 у обухвату грађевинске зоне и нема могућности развоја и постизања најбоље употребе, а на тржиштру није дошло до драстичног одступања цена од дана закључења споразума. Тржишна вредност земљишта за парцелу тужиоца износи 13.332.054,00 динара (113.387,09 евра), а разлика између исплаћеног износа тужиоцу од 3.638.050,00 динара и утврђеног износа према тржишним параметрима износи укупно 9.694.004,00 динара на дан процене. На основу информација Одељења за урбанизам, грађевинске и комуналне послове, а према извештају Пореске управе просечна цена за м<sup>2</sup> неизграђеног грађевинског земљишта износи 2.000,00 динара (податак преузет из предмета ЗР1 96/2017 од 22.11.2017. године). Вештак је компаративном методом утврдио да је неизграђено грађевинско земљиште у КО Јаково продавано по просечној цени од 2.382,00 динара по м<sup>2</sup> (подаци преузети из јавног увида промета непокретности РГЗ – купопродајни уговори), У свом усменом изјашњењу на рочишту вештак је навео да је процену тржишне вредности предметне парцеле урадио као да се ради о неизграђеном грађевинском земљишту, да се из просторних планова за ГО Сурчин из 2008. године и 2012. године види да предметна парцела припада парцели планираног земљишта за привредну зону, где је накнадно извршена промена плана за изградњу ауто-пута "Милош Велики", а да парцела није приведена намени по првобитном просторном плану. У време када је парцела експрописана иста је коришћена као пољопривредно земљиште и излазила је на пут. У околини парцеле налазе радње и иста би могла да оствари већи приход, ако би се на њој градили пословни објекти, те је тржишну вредност парцеле због тога дао у износу од 2.382,00 динара по м<sup>2</sup> у односу на процену ПУ од 2.000,00 по м<sup>2</sup>, коју је имао у виду приликом израде налаза.

Тужилац је поднеском од 25.8.2021. године објективно преиначио тужбу, у складу са налазом вештака.

Првостепени суд је дозволио објективно преиначење тужбе из поднеска тужиоца од 25.8.2021.године, оценивши да су испуњени услови прописани одредбом члана 199 став 2 Закона о парничном поступку, будући да се тужени није противио преиначењу тужбе, а одлучивање по преиначеној тужби је целисходно за коначно решење спора

између странака.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је у складу са члановима 61 став 1 и 2, 113 став 1 и 2 и 1089 Закона о облигационим односима, члановима 41 став 2, 42 став 1 и 2 Закона о експропријацији, чланом 77 Закона о јавним путевима и члановима 2 став 4, 82, 83 став 2 и 88 став 1 Закона о планирању и изградњи, разматрајући прво приговор апсолутне ненадлежности Вишег суда у Београду за поступање у овој правној ствари, оценио да је исти неоснован, имајући у виду да се у конкретном случају тражи поништај споразума о накнади за експроприсану непокретност, закључен пред надлежним управним органом, којим је прописан поступак за одређивање накнаде, што представља поравнање - уговор између странака, којим се решава неизвесност о висини новчане накнаде за експроприсану непокретност у смислу одредбе члана 1089 Закона о облигационим односима, који потпада под надлежност суда у парничном поступку, ради пружања судске правне заштите, сагласно одредби члана 1 Закона о парничном поступку. Након тога, првостепени суд је оценио да се основаност захтева за исплату разлике накнаде за експроприсану непокретност заснива на чињеници да је просторним планом извршена пренамена земљишта тужиоца из пољопривредног у грађевинско и да је у поступку експропријације пропуштено да се примени одредба члана 88 Закона о планирању и изградњи, јер је предметна катастарска парцела била у обухвату просторног плана за део ГО Сурчин из 2008. и 2012. године у зони планираног земљишта за привредну зону, док су просторним планом подручја посебне намене инфраструктуралног коридора Београд-Јужни Јадран, деоница Београд-Пожега биле, пре закључења предметног споразума, предвиђене да буду део ДП I реда коридор ауто-пута и по важећим плановима налази се у обухвату грађевинског реона, али да та промена намене катастарске парцеле није спроведена у катастру непокретности, тако да се и данас и поред изградње ауто-пута "Милош Велики" предметна парцела води као пољопривредно земљиште – њива 2. класе у јавној својини РС. Како је пропустом надлежних органа дошло до неспровођења промене намене земљишта у Катастру непокретности, те како је сходно томе у смислу члана 61 Закона о облигационим односима, тужилац био у битној заблуди око статуса земљишта, сматрајући да катастарска парцела чији је власник преставља пољопривредно земљиште, а не грађевинско земљиште, те како се приликом саслушавања у својству парничне странке изјаснио да споразум са туженим у погледу висине накнаде не би закључио да је знао праву намену парцеле. Како је приликом закључења споразума тужилац поступао са пажњом која се од њега тражила, а тужени није показао спремност да изврши исплату тржишне вредности експроприсане непокретности по измењеној намени исте, то је првостепени суд закључио да су испуњени услови за поништај предметног споразума због заблуде о битном својству предмета, па је обавезао је туженог да тужиоцу исплати разлику између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште и тржишне цене према стварном карактеру земљишта као грађевинског са законском затезном каматом у смислу члана 277 Закона о облигационим односима почев од дана пресуђења 6.6.2022. године, када је утврђена тржишна вредност, па до исплате, а одбио је као неоснован тужбени захтев у делу за исплату законске затезне камате на досуђени износ почев од дана закључења споразума – 11.4.2017. године до дана пресуђења.

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.

Правилно је првостепени суд у складу са чланом 1 Закона о парничном поступку одбио као неоснован приговор апсолутне ненадлежности, истакнут од стране туженог, имајући у виду да се у конкретном случају тражи поништај споразума о накнади за експроприсану непокретност, закључен у поступку пред надлежним управним органом, што представља поравнање - уговор између странака, којим се решава неизвесност о висини новчане накнаде за експроприсану непокретност у смислу одредбе члана 1089 Закона о облигационим односима, а који 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, а у конкретном случају између тужиоца и туженог Јавног предузећа "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 тужилац остварио 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 тужиоца 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 споразумевати о облицима и висини накнаде ван поступка прописаног 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 одузето 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 првним стварима које 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 непокретности 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, имовинскоправних и других грађанскоправних 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 1. марта 2016, 95 од 8. децембра 2018 - Аутентично тумачење) којом је прописано да се неновчане обавезе извршавају управним путем (управно извршење), а новчане обавезе - судским путем (судско извршење) ако законом друкчије

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 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 тужиоцу за пољопривредно земљиште и тржишне цене према стварном карактеру земљишта као грађевинског износи 9.694.004,00 динара, па је првостепени суд крећући се у границама захтева обавезао туженог да тужиоцу исплати тражени износ од 9.660.552,00 динара са припадајућом законском затезном каматом у смислу члана 277 Закона о облигационим односима почев од дана пресуђења, када је утврђена тржишна вредност, па до исплате, а одбио је као неоснован тужбени захтев у делу за исплату законске затезне камате на досуђени износ почев од дана закључења споразума – 11.4.2017. године до дана пресуђења .

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

Правилном применом чланова 153 и 154 Закона о парничном поступку првостепени суд је одлучио о трошковима поступка, чију је висину определио сагласно одредбама Адвокатске тарифе и Таксене тарифе важећим у време пресуђења.

На основу изложеног, применом члана 390 у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 Закона о парничном поступку одлучено је као у првом ставу изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија**  
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић