



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 23275/2024
04.06.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић, Весне Мاستиловић, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из села ..., чији је пуномоћник Миле Ристић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Путеви Србије“ Београд, ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Врању Гж 1654/23 од 07.06.2024. године, у седници одржаној 04.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Врању Гж 1654/23 од 07.06.2024. године.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Врању Гж 1654/23 од 07.06.2024. године и пресуда Основног суда у Бујановцу П 276/21 од 18.05.2023. године, тако што се **УСВАЈА** тужбени захтев тужиоца АА и утврђује према туженом ЈП „Путеви Србије“ Београд да је Споразум о накнади број 08-465-233 од 18.07.2011. године, закључен између тужиоца и туженог ништав, супротан принудним прописима и јавном поретку и да не производи правно дејство и обавезује се тужени да тужиоцу исплати разлику исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште, до припадајуће накнаде за преузето грађевинско земљиште кп. .../... површине 15м² и кп. .../... површине 645м² који се воде у ЛН број ...за КО ... у износу од 165.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана пресуђења 18.05.2023. године до коначне исплате, у року од 8 дана по пријема писменог отправака ове пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу накнади трошкове целог парничног поступка у износу од 218.300,00 динара, у року од 8 дана по пријема писменог отправака ове пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Бујановцу П 276/21 од 18.05.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је истакнути приговор туженог о стварној ненадлежности Основног суда у Бујановцу као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је Споразум о накнади број 08-465-233 од 18.07.2011. године, закључен између тужиоца и туженог, ништав, супротан

принудним прописима и јавном поретку, те да не производи правно дејство, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужени да му на име разлике између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште па до припадајуће накнаде по Споразуму о накнади број 08-465-233 од 18.07.2011. године за одузето грађевинско земљиште кп. .../... површине 15м² и кп. .../... површине 645м² које се воде у ЛН број ... за КО ... исплати 165.000,00 динара са законском затезном каматом почев од дана пресуђења 18.05.2023. године па до исплате, као и да тужиоцу исплати трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде па до исплате. Ставом трећим изреке, наложено је тужиоцу да туженом плати накнаде трошкова парничног поступка у износу од 85.000,00 динара.

Пресудом Вишег суда у Врању Гж 1654/23 од 07.06.2024. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца, а пресуда Основног суда у Бујановцу П 276/21 од 18.05.2023. године у ставу другом, трећем и четвртом изреке пресуде потврђена. Ставом другим изреке одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију позивајући се на одредбу члана 404. Закона о парничном поступку.

Одлучујући о дозвољености ревизије у смислу члана 404. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23-други закон), Врховни суд је оценио да су испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији тужиоца ради уједначавања судске праксе, па је на основу члана 404. став 2. тог закона одлучио као у ставу првом изреке.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је оценио 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, решењем Одељења за урбанизам и имовинскоправне послове, комунално-стамбене и грађевинске делатности и заштите животне средине Општине Бујановац број 08-465-233 од 10.06.2011. године извршена је експропријација у потпуности катастарске парцеле .../... у површини од 15м² и катастарске парцеле .../... по култури ливада четврте класе у површини од 645м² уписане у ЛН број ... КО ... од тужиоца као ранијег власника у корист туженог за изградњу ауто-пута Е-75 Београд – Ниш – Скопље од Левосоја – Доњи Нерадовац. Споразумом о накнади број 08-465-233 од 18.07.2011. године корисник експропријације се обавезао да исплати тужиоцу укупан износ од 349.800,00 динара на име накнаде за експроприсане непокретности, 7.350,00 динара на име накнаде за биље, укупно 357.150,00 динара. Планом генералне регулације Бујановца („Службени гласник Општине Бујановац“, бр. 3/13 од 21.11.2013. године) катастарске парцеле .../... и .../... КО ... су унутар границе обухвата плана са планираном наменом за изградњу

Коридора Е-75 и на основу измена и допуна Плана генералне регулације Бујановца 10/17 од 10.10.2017. године. Према Генералном плану Бујановца број 30/05 наведене парцеле налазе се унутар граница обухвата плана, као и ван граница и грађевинског реона са планираном наменом зелене површине ван грађевинског реона – пољопривредно земљиште. Према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке, на основу Генералног плана Бујановца („Службени гласник Пчинског округа“, бр. 30/05), Просторног плана Бујановца („Службени гласник Града Лесковца“, бр. 22/11) и Плана генералне регулације Бујановца („Службени гласник Општине Бујановац“, бр. 3/13) катастарске парцеле .../... и .../... уписане у ЛН ... КО ..., налазе се у трећој грађевинској зони у време извршене експропријације и представљају грађевинско земљиште у оквиру Генералног плана Бујановца. Катастарске парцеле су комунално неопремљене, нису изведене водоводна и канализациона мрежа. У катастру непокретности није промењен статус парцеле, јер Општина Бујановац није надлежној служби поднела захтев. Тржишна вредност парцеле износи 780,00/м² односно 514.800,00 динара, те разлика између исплаћене вредности за пољопривредно земљиште и тржишне вредности парцеле као грађевинско земљиште износи 165.000,00 динара.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев са образложењем да Споразум о накнади од 18.07.2011. године није ништав, и исти није противан принудним прописима и то Закону о планирању и изградњи, Закону о експропријацији, Закон о државном премеру и катастру, јер је у конкретном случају експропријација парцела тужиоца извршена ради изградње инфраструктурних објеката –ауто-пута Е-75 Београд – Ниш – Скопље деоница Левосоја – Доњи Нерадовац, те да је План генералне регулације Бујановца који представља разраду Генералног плана Бујановца који је објављен у „Службеном гласнику Општине Бујановац“, бр. 3 од 21.11.2013. године донет након закљученог споразума чији се поништај тражи, те се исти не може ретроактивно примењивати на предметни споразум који је закључен 18.07.2011. године, а код чињенице да парцеле тужиоца у тренутку експропријације нису имале статус градско-грађевинског земљишта за које тужилац потражује исплату разлику тржишне цене, већ статус грађевинског земљишта изван грађевинског подручја за које земљиште је у целости исплаћена тржишна цена.

По оцени Врховног суда, становиште нижестепених судова је засновано на погрешној примени материјалног права.

Закон о облигационим односима (ЗОО), прописује да је уговор ништав ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима и ако циљ повређеног правила и закон не упућују на нешто друго (члан 103. став.1.) У случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна да врати другој све оно што је примила на основу таквог уговора, ако то није могуће и ако се природа оног што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу, према цени у време доношења судске одлуке, уколико закон што друго не одређује (члан 104. став 1.). Суд пази на ништавост по службеној дужности у смислу члану 109. став 1. овог закона.

Према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011 од 04.04.2011.године), који је био на снази у време закључења предметног споразума, грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији (члан 2. тачка 20.). Плански документи су просторни и урбанистички планови (члан 11. став 1.). Грађевинско земљиште јесте земљиште одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката (члан 82. став 1.), а користи се према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом (став 2.).

Чланом 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95 ... 20/09) који је био на снази у време закључења предметног споразума, је прописано 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. Чланом 42. став 1. овог закона прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије прописано. Процену тржишне вредности из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутног права на непокретности (став 2.). Органи који учествују у поступку, како корисник тако и управа која доноси решење, дужни су да од управних и других органа и организација прибављају обавештења о чињеницама које се тичу и које су од значаја за закључење споразума о одређивању накнаде (члан 56.).

Одредбом члана 63. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09 и 18/10), који је био на снази у време закључења предметног споразума, прописано је да су подаци о непокретностима уписани у Катастар непокретности истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања (начело поуздања). Одредбом члана 115. став 1. овог закона је прописано да прикупљање података о насталим променама на непокретностима обавља геодетска организација. Према члану 117. став 1. овог закона ималац права на непокретности дужан је да у року од 30 дана од дана настанка промене поднесе захтев за провођење промене Заводу.

Одредбом члана 58. Устава РС јемчи се мирно уживање својине и других својинских права стечених по 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.

Несумњиво је да су у време доношења решења о експропријацији и закључења споразума о накнади предметне кат. парцеле биле уписане у јавним књигама као пољопривредно земљиште, сходно чему је била утврђена висина накнаде предметним споразумом. Међутим, оценом налаза вештака План генералне регулације Бујановца („Службени гласник Општине Бујановац“, бр. 3/13) представља разраду у текстуалном

смислу Генералног плана Бујановца („Службени гласник Пчинског округа“, бр. 30/05). План генералне регулације Бујановца донет је након извршене експропријације, али попис парцела у оквиру обухвата плана је дат у њему и позива се на раније донет графички део плана. Парцеле тужиоца се налазе у трећој грађевинској зони у време извршене експропријације и представљају грађевинско земљиште у оквиру Генералног плана Бујановца.

Основано се ревизијом тужиоца указује да су у време експропријације предметне парцеле имале статус грађевинског земљишта на основу чланова 82. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09 и 18/10), који је био на снази у време закључења предметног споразума, из разлога што је овом земљишту одређена намена Планским документом и то на основу Генералног плана Бујановца („Службени гласник Пчинског округа“, бр. 30/05), Просторног плана Бујановца („Службени гласник Града Лесковца“, бр. 22/11) и Плана генералне регулације Бујановца („Службени гласник Општине Бујановац“, бр. 3/13). Предметне катастарске парцеле налазе се у границама планских докумената при чему је предметном земљишту планом одређена намена за изградњу инфраструктурних коридора трасе аутопута Е-75. Према Генералном плану Бујановца 30/05 наведене парцеле се налазе унутар обухвата плана, као и ван границе грађевинског реона са планираном наменом зелене површине ван грађевинског реона, а оценом налаза и мишљења вештака налазе се у трећој грађевинској зони у време извршене експропријације и представљају градско-грађевинско земљиште у оквиру Генералног плана Бујановца.

Према томе, споразум о накнади је закључен супротно одредбама члана 58. Устава Републике Србије јер је исплаћена цена нижа од тржишне. Наведена законска одредба као у Уставу зајемчена категорија заштите права на имовину представља истовремено заштиту јавног поретка и истовремено принудни пропис, односно императивну норму којом се јемчи да је власник имовине обезбеђен да ће у поступку одузимања имовине бити исплаћен кроз тржишну вредност и да накнада за одузету имовину ниће бити нижа од тржишне. Људска права зајемчена Уставом непосредно се примењују (члан 18. став 1), а одредбе о њима тумаче се у корист унапређења вредности демократског друштва, сагласно важећим међународним стандардима људских и мањинских права, као и пракси међународних институција које надзиру њихово спровођење (члан 18. став 3). При ограничењу људских права зајемчених Уставом сви државни органи, а нарочито судови, дужни су да воде рачуна о суштини права које се ограничава, важности и сврхе ограничења, природи и обиму ограничења, односу ограничења са сврхом ограничења и о томе да ли постоји начин да се сврха ограничења постигне мањим ограничењем права (члан 20. став 3. Устава). С тим у вези, пропуст државних органа да поступи у складу са начелима добре управе и правовремено размене информације и изврше одговарајуће уписе у јавну књигу о статусу и намени земљишта планираног за изградњу државног инфраструктурног пројекта, не може се тумачити на штету предлагача – власника земљишта које им се за ту сврху одузима, тако што би се прекомерно задрало у њихово право својине и неоправдано умањивала накнада за земљиште које им се експроприше, процењивањем његове тржишне цене као да је предметно земљиште пољопривредно, иако је јасно да

је реч о грађевинском земљишту, јер је Просторним планом подручја Града Брања предвиђена за изградњу ауто-пута Е-75, деонице Владичин Хан – Доњи Нерадовац.

Стога тужени има обавезу да тужиоцу као последицу ништавости предметног споразума исплати износ од 165.000,00 динара као разлику између исплаћене накнаде за пољопривредно земљиште до припадајуће накнаде за преузето градско-грађевинско земљиште (кат. парцеле бр. катастарске парцеле .../... и .../... уписане у ЛН ... КО ...) са законском затезном каматом од 18.05.2023. године, као дана доношења првостепене одлуке до исплате у смислу члана 277. ЗОО.

Из наведених разлога, Врховни суд је на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучио као у ставу другом изреке.

Имајући у виду коначни успех странака у спору, тужиоцу применом чланова 153., 154. и 163. ЗПП припада право на накнаду трошкова целог парничног поступка према опредељеном захтеву за накнаду трошкова од укупно 218.300,00 динара и то за радње предузете преко пуномоћника из реда адвоката: састав тужбе и 4 образложена поднеска по 9.000,00 динара, заступање на 7 одржаних рочишта по 10.500,00 динара, за приступ на 5 неодржаних рочишта по 6.000,00 динара, састав жалбе и ревизије по 18.000,00 динара, све према важећој Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката („Службени гласник РС“ бр. 37/21 од 14.04.2021. године), трошкове вештачења 21.000,00 динара, као за судске таксе: на тужбу и првостепену пресуду по 4.900,00 динара, на ревизију 9.800,00 динара, и на одлуку о ревизији по 14.700,00 динара, све одмерено према Тарифним бројевима 1. и 2. Таксене тарифе Закона о судским таксама („Службени гласник РС“ бр. 128/24 ... 106/15).

На основу члана 165. став 1. Закона о парничном поступку одлучено је као у ставу трећем изреке.

**Председник већа - судија
Бранка Дражић, с.р.**

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