



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 30229/2023  
11.12.2024. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Миле Ристић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Путеви Србије“, Београд, чији је пуномоћник Бранислав Поповац, адвокат из ..., ради утврђења и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Врању Гж 413/22 од 09.12.2022. године, у седници одржаној 11.12.2024. године донео је

### РЕШЕЊЕ

**ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о посебној ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Врању Гж 413/22 од 09.12.2022. године.

**УКИДАЈУ СЕ** пресуда Вишег суда у Врању Гж 413/22 од 09.12.2022. године и пресуда Основног суда у Бујановцу П 149/18 од 21.12.2021. године у ставу другом, трећем и четвртом изреке и предмет у том делу **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

### Образложење

Пресудом Основног суда у Бујановцу П 149/18 од 21.12.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор туженог о апсолутној ненадлежности суда за поступање у овој правној ствари као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је споразум о накнади број ...-...-... од 05.09.2011. године закључен између тужиоца и туженог ништав, те 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, у делу од 1/3 и то: кат.парцеле .../... површине 2.493 м<sup>2</sup>, кат.парцеле ... површине 526 м<sup>2</sup> и кат. парцеле .../... површине 11 м<sup>2</sup>, све уписане у лн. ... КО ..., а по споразуму о накнади за експроприсано земљиште број ...-...-... од 05.09.2011. године, исплати износ од 131.300,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.09.2011. године до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 68.000,00 динара.

Виши суд у Врању је пресудом Гж 413/22 од 09.12.2022. године, ставом првим изреке, одбио као неосновану жалбу тужиоца и пресуду Основног суда у Бујановцу П

149/18 од 21.12.2021. године у ставу другом, трећем и четвртом изреке потврдио. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи на основу члана 404. став 1. Закона о парничном поступку.

Тужени је дао одговор на ревизију.

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку-ЗПП, у вези са одредбом члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“ бр. 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 размотри 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 у погледу статуса земљишта које је предмет експропријације, а коме је планским документом промењена намена, па су испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији тужиоца прописани одредбом члана 404. став 1. ЗПП.

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

Врховни суд је испитао побијану пресуду, применом одредбе члана 408. ЗПП, па је оценио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем надлежног управног органа Општине Бујановац од 27.07.2011. године, извршена је потпуна експропријација непокретности и то кат.парцела бр. .../... под културом њива IV класе, површине 2493 м<sup>2</sup>, кат. парцеле бр. ... под културом њива IV класе у површини од 526 м<sup>2</sup> и кат.парцеле бр. .../... у површини од 11 м<sup>2</sup>, све уписане у ЛН ... КО ..., у сувласништву са по 1/3 идеалног дела ББ, ВВ и ГГ. Експропријације је извршене у корист туженог за изградњу ауто – пута Е–75 Београд – Ниш – Скопље, деоница од Левосоја – Доњи Нерадовац. О висини накнаде за експрописане непокретности закључен је 05.09.2011. године споразум са туженим као корисником експропријације у укупном износу од 1.969.500,00 динара, сходно ком споразуму је сада пок. ББ, чији је једини следбеник тужилац, припала накнада од 656.500,00 динара, сразмерно његовом сувласничком уделу. Висина накнаде утврђена је према вредности пољопривредног земљишта, као уписане културе земљишта у јавној евиденцији непокретности.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да оспорени споразум о накнади није ништав у смислу члана 103. Закона о облигационим

односима. По налажењу тог суда, у целости су испоштоване одредбе члана 58. Устава и одредбе члана 1. и 56. Закона о експропријацији, јер је експропријација предметних непокретности извршена на основу коначног решења надлежног управног органа, у јавном интересу, уз накнаду која је била тржишна, закључењу споразума је претходила понуда, која није оспорена од правног претходника тужиоца и коју је правни претходник тужиоца без присиле, принуде и заблуде прихватио и закључио предметни споразум. С друге стране, с обзиром на донету Одлуку о Генералном плану Бујановца од 28.12.2015. године и његовим објављивањем у „Службеном гласнику Пчињског округа“ бр. 30/05, као и донети Просторни план Бујановца објављеног у „Службеном гласнику Града Лесковца“ бр. 22/11 и План генералне регулације Бујановца објављеног у „Службеном гласнику Општине Бујановац“ бр. 3/13, тужилац је знао и пре доношења решења о експропријацији да је извршена експропријација предметних парцела. Првостепени суд је и становишта да тужилац нема активну легитимацију у овој правној ствари, јер су предметне парцеле одузете од сада пок. Милорада Ђорђевића, умрлог 30.11.2011. године, иначе оца тужиоца, па тужилац није био власник предметних парцела.

Другостепени суд је прихватио правни закључак првостепеног суда да предметни споразум није ништав, јер нису испуњени услови прописани одредбом члана 103. Закона о облигационим односима будући да споразум није противан Закону о планирању и изградњи, Закону о експропријацији и Закону о државном премеру и катастру непокретности. Ово из разлога што су у време експропријације предметне парцеле имале статус земљишта изван грађевинског подручја, па је правилно експроприсано земљиште третирано у складу са његовим статусом, од стране надлежних органа као и корисника експропријације. Посебно је другостепени суд указао да је План генералне регулације Бујановца објављен у „Службеном гласнику“ Општине Бујановац 21.01.2013. године, тј. након закључења оспореног споразума. Код чињенице да парцеле у тренутку експропријације нису имале статус градског грађевинског земљишта, за које тужилац потражује исплату разлике тржишне цене, већ статус грађевинског земљишта изван грађевинског подручја, за које земљиште у целости је исплаћене тржишна цена, тужбени захтев тужиоца није основан.

Становиште на коме су засноване нижестепене пресуде није прихватљиво.

У конкретном случају, тужилац је поставио захтев за утврђење ништавости споразума као противног принудним прописима у смислу члана 103. Закона о облигационим односима.

Одредбом члана 58. Устава Републике Србије, прописано је да се јемчи мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона и 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.

Одредбом члана 1. Закона о експропријацији, 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. Према члану 42. став 1. тог закона, накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско

земљиште одређује се у новцу, према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано, а према ставу 2. овог члана, процену тржишне цене из става 1. врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретности. Према члану 56. став 1. тог закона, по правноснажности решења о експропријацији, општинска управа дужна је да одмах, без одлагања, закаже и одржи расправу за споразумно одређивање накнаде за експроприсану непокретност, а ставом 3. је, између осталог, прописано да општинска управа од управних и других органа и организација прибавља обавештења о чињеницама које могу бити од значаја за споразумно одређивање накнаде. Наведеним одредбама предвиђени су услови који морају бити испуњени да би одузимање, односно ограничење права својине било у складу са уставом и законом, између осталог и да накнада за одузету својину не може бити нижа од тржишне.

На основу одредбе члана 88. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09), 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 промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште, власник таквог земљишта остварује сва права власника на грађевинском земљишту, у складу са овим законом. Чланом 11. истог закона, прописано је да су плански документи просторни и урбанистички планови, а да су просторни планови поред осталог и просторни план подручја посебне намене. Чланом 2. истог закона, намена земљишта је дефинисана као начин коришћења земљишта одређен планским документом. Чланом 82. истог закона, грађевинско земљиште је дефинисано као оно земљиште које је 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, без обзира што та промена намени статуса није проведена у катастру. Чланом 83. став 2. закона, прописано је да ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане тим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права (члан 83. став 2.).

У конкретном случају, из садржаја решења о експропријацији од 27.07.2011. године, следи да су предметне парцеле, у сувласништву правног претходника тужиоца, експроприсане ради изградње Ауто-пута Е75, Београд-Ниш- Скопље, деоница од Левосоја – Доњи Нерадовац, на основу Просторног плана Републике Србије утврђеног Законом о просторном плану Републике Србије („Службени гласник РС“, бр. 13/95) и Уредбе о утврђивању Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш–Граница Републике Македоније („Службени гласник РС“, бр.77/02 и 59/06). Сходно наведеном, ступањем на снагу Просторног плана подручја посебне намене дошло је до промене намене експроприсаног земљишта које је по том основу постало грађевинско земљиште на основу члана 82. Закона о планирању и изградњи, без обзира што та промена намене и

статуса није проведена у катастру. То значи да се новчана накнада за експроприсане парцеле одређује према врсти (статусу) земљишта у време доношења правноснажног решења о експропријацији, што упућује на закључак да је пре правноснажности решења о експропријацији, ступањем на снагу планског документа, био промењен статус овог земљишта у грађевинско земљиште.

Као последицу становишта да је спорни споразум пуноважан, нижестепени судови су пропустили да оцене садржину изведених доказа и изведу закључак на околност да ли постоји и у којој висини разлика између тржишне цене за експроприсане непокретности и исплаћеног износа за који је закључен споразум.

На околност висине накнаде изведен је доказ вештачењем путем вештака геодетске струке и вештака грађевинске струке, при чему је вештак грађевинске струке накнаду определио у истој висини у којој је накнада опредељена у споразуму који се оспорава тужбом у овој правној ствари, иако је приликом закључења споразума то земљиште третирано као пољопривредно земљиште.

У поновљеном поступку, првостепени суд ће приликом утврђивања наведене битне чињенице, повести рачуна о стању земљишта у време експропријације, његовој локацији, врсти и карактеру, комуналној опремљености и свим другим критеријумима који опредељују тржишну вредност грађевинског земљишта, након чега ће донети закониту одлуку о захтеву за утврђење ништавости споразума и за исплату евентуално постојеће разлике између тржишне и исплаћене накнаде.

Како одлука о трошковима поступка зависи од одлуке о главној ствари, то је и она укинута.

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

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

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић