



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11134/2023
05.02.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Симић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда и крајњег корисника ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда из Београда, ради одређивања накнаде за експроприсано земљиште, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 16214/20 од 27.10.2022. године, у седници одржаној 05.02.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење Вишег суда у Београду Гж 16214/20 од 27.10.2022. године, тако што **СЕ ОДБИЈАЈУ** као неосноване жалбе противника предлагача и крајњег корисника и **ПОТВРЂУЈЕ** решење Првог основног суда у Београду Р1 39/19 од 18.06.2020. године у делу става првог изреке за износ од још 19.825.598,24 динара са законском затезном каматом почев од 18.06.2020. године до исплате.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ крајњи корисник ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда да предлагачу АА на име накнаде трошкова поступка по ревизији исплати 565.500,00 динара у року од 15 дана од дана пријема решења.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 39/19 од 18.06.2020. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за експроприсане непокретности кат. парц. бр. .. укупне површине 3126м² и кат. парц. бр. .. површине 90м², обе уписане у лн. бр. .. КО ..., па је обавезан крајњи корисник Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП из Београда да предлагачу АА на име накнаде за наведено експроприсано земљиште исплати износ од 20.854.718,24 динара са законском затезном каматом почев од 18.06.2020. године као дана доношења овог решења па до коначне исплате. Ставом другим изреке, обавезан је крајњи корисник да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка од 295.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев противника предлагача Града Београда за накнаду трошкова ванпарничног поступка.

Ставом петим изреке, одбијен је предлог Градске општине Палилула за накнаду трошкова поступка.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 16214/20 од 27.10.2022. године, ставом првим изреке, преиначено је наведено решење првостепеног суда у ставу првом изреке, на начин што се обавезује крајњи корисник да предлагачу на име накнаде за експроприсано земљиште наведених парцела исплати укупан износ од 1.029.120,00 динара са законском затезном каматом од 18.06.2020. године до исплате. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке првостепеног решења, на начин што се обавезује крајњи корисник да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка у укупном износу од 363.000,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности одлуке до исплате. Ставом трећим изреке одбијена као неоснована жалба Градске Општине Палилула и потврђено решење о трошковима поступка садржано у ставу четвртном изреке првостепеног решења, а жалба противника предлагача изјављена против става првог изреке првостепеног решења је одбачена као недозвољена. Ставом четвртим изреке, одбијени су захтеви странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против решења донетог у другом степену, предлагач је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. у вези са чланом 420. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 10/23), у вези са чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку и утврдио да је ревизија предлагача основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Градске Општине Палилула, Одељење за имовинско-правне послове од 16.05.2012. године, од ранијег власника, овде предлагача, експроприсано је земљиште кат. парц. .. површине 3126м² и кат. парц .. површине 90м² уписаних у лн. .. КО ..., у корист противника предлагача за потребе крајњег корисника експропријације, ради изградње саобраћајнице северна тангента, на основу Плана детаљне регулације („Службени гласник Града Београда“ бр. 24/10) и решења Владе Републике Србије од 20.10.2011. године о утврђивању јавног интереса за експропријацију и наведене парцеле су ушле у састав грађевинских парцела „С12“ и „С32“ обе у КО Предлагач и крајњи корисник нису постигли споразум о накнади за експроприсано земљиште, па су списи предмета упућени суду ради доношења решења о накнади предлагачу. У поступку одређивања накнаде за експроприсане непокретности од Пореске управе су прибављени извештаји о процени тржишне вредности, изведен је доказ вештачењем, расправљано о примедбама на налаз и покушано усаглашавање налаза и стручног мишљења вештака и надлежног пореског органа, али до усаглашавања није дошло и није било даљих доказних предлога. Суд је у таквој ситуацији располагао проценом Пореске управе од 14.10.2019. године формираној на основу процена у предметима за земљиште на истој или сличној локацији, али без изласка на терен, да тржишна вредност земљишта износи 320,00 динара по м² што за укупну површину 3216м² износи 1.029.120,00 динара. Вештачењем је утврђена тржишне вредности предметног земљишта од 6.484,67 динара

по м², што за укупну површину експроприсаног земљишта од 3216м² износи 20.854.718,24 динара. Оценом налаза и мишљења, те изјашњења судског вештака, који је вештачење засновао на релевантним показатељима уз излазак на терен, увид у локацију и утврђење да ново изграђена саобраћајница сече парцеле, да је вештак тржишну вредност предметног земљишта одредио компаративном методом са парцелама у близини које су грађевинско земљиште, првостепени суд је утврђење о тржишној вредности предметног земљишта засновао на налазу и мишљењу вештака и навео разлоге због којих процена Пореске управе није прихватљива, као ни исказ саслушаног представника њеног органа ББ.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је обавезао крајњег корисника да предлагачу на име накнде за експроприсано земљиште исплати 20.854.718,24 динара (у висини тржишне вредности према налазу и мишљењу вештака за грађевинско земљиште) са законском затезном каматом почев од 18.06.2020. године. Међутим, другостепени суд је делимично преиначио првостепено решење и обавезао крајњег корисника да предлагачу на име накнаде за експроприсано земљиште исплати 1.029.120,00 динара (у висини тржишне вредности према извештају Пореске управе за пољопривредно земљиште) са законском затезном каматом почев од 18.06.2020. године, наводећи да су у управном поступку предметне парцеле експроприсане као вештачки створено неплодно земљиште.

Врховни суд налази да су основани ревизијски наводи предлагача којима се указује на погрешну примену материјалног права од стране другостепеног суда.

Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Србије“ број 53/95, „Службени лист СРЈ“ број 16/01“, „Службени гласник РС“ број 20/2009, 55/2013 - одлука УС и 106/2016 - аутентично тумачење), прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано, док је ставом 2. истог члана прописано да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима.

Сагласно наведеном, висина накнаде за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште утврђује се према тржишној вредности одузетог земљишта, коју између осталог одређује и карактер тог земљишта, квалитет, класа, место налажења, удаљеност односно близина насељеног места и афалтног пута, постојање и удаљеност инфраструктурне инсталације и других корективних фактора који утичу на тржишну вредност непокретности. Вредност непокретности одређује се према тржишној цени у време утврђивања висине накнаде, односно у време доношења одлуке о накнади. Процену тржишне цене даје надлежни орган за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на промет непокретности, односно Пореска управа. Међутим, Закон о експропријацији не искључује утврђивање тржишне вредности експроприсаних непокретности вештачењем у ванпарничном поступку, када се висина накнаде утврђује оценом налаза и мишљења судског вештака одговарајуће струке, који приликом утврђивања тржишне вредности узима у обзир све релевантне параметре и корективне факторе.

Имајући у виду наведено, по оцени Врховног суда, погрешан је закључак другостепеног суда да се у конкретном случају има прихватити процена Пореске

управе. Наиме, Пореска управа врши само процену тржишне вредности непокретности што представља најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност, а не одређује њену тржишну цену на основу критеријума од којих зависи тржишна цена експроприсаног земљишта. Погрешан је и закључак другостепеног суда да се у конкретном случају ради о пољопривредном земљишту, а не грађевинском земљишту, с обзиром да је решењем Градске Општине Палилул, Одељење за имовинско-правне послове од 04.07.2012. године од предлагача експроприсано земљиште две парцеле, укупне површине 3216м², у корист противника предлагача за потребе корисника експропријације, ради изградње саобраћајнице „Северна тангента“, на основу Плана детаљне регулације и решења Владе Републике Србије од 20.10.2011. године о утврђивању јавног интереса за експропријацију, па како су наведене парцеле ушле у састав грађевинских парцела „С12“ и „С32“, а пре извршене експропријације то предметне катастарске парцеле које су експроприсане за потребе изградње представљају грађевинско земљиште, како то правилно закључује првостепени суд.

Према изнетом, Врховни суд налази да је првостепеним решењем правилно одређена накнада за експроприсане непокретности након што је првостепени суд, уз правилну примену материјалног права, утврдио да предлагач има право на накнаду за експроприсане непокретности као грађевинско земљиште, чија висина је утврђена оценом налаза и мишљења судског вештака, према параметрима ближе наведеним у налазу и мишљењу вештака, те да на овако досуђену накнаду има право на законску затезну камату од 18.06.2020. године у смислу одредбе члана 277. Закона о облигационим односима.

О праву предлагача на накнаду трошкова ванпарничног поступка правноснажно је одлучено у складу са одредбом члана 153. Закона о парничном поступку у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

Како је побијаним решењем другостепеног суда погрешном применом материјалног права преиначено првостепено решење, Врховни суд је на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке.

Предлагач је успео у поступку по ревизији, па му на основу члана 153. и 154. ЗПП, припадају и опредељени трошкови овог поступка, који су досуђени у висини од 565.500,00 динара и обухватају према основици успеха у ревизијском поступку од 19.825.598,24 динара: накнаду за састав ревизије од стране адвоката 78.000,00 динара, таксу на ревизију 195.000,00 динара и таксу на одлуку по ревизији 292.500,00 динара.

На основу изнетог, применом члана 165. став 2. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке.

Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез,с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић