



Република Србија
Врховни касациони суд
Рев 1811/2015
02.12.2015. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Јелене Боровац и Звездане Лутовац, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача М.Ћ. из В., САД, Љ.К. из Њ., САД и П.О. из Њ., САД, чији је заједнички пуномоћник Д. Ј. адвокат у Б., против противника предлагача ГО Вождовац, коју заступа Јавни правобранилац Општине Вождовац из Београда и крајњег корисника СЗ П.п. из Б., чији је пуномоћник В.С., адвокат у Б., одлучујући о ревизији крајњег корисника изјављеној против решења Вишег суда у Београду број Гж 12663/13 од 12.02.2014. године, у седници већа одржаној 02.12.2015. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији крајњег корисника СЗ П.п. из Б., изјављеној против решења Вишег суда у Београду број Гж 12663/13 од 12.02.2014. године, као изузетно дозвољеној.

УКИДА СЕ решење Вишег суда у Београду број Гж 12663/13 од 12.02.2014. године и решење Првог основног суда у Београду број Р1 686/2013 од 10.09.2013. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на понован поступак.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду број Р1 686/2013 од 10.09.2013. године усвојен је предлог предлагача па је одређена накнада за изузето градско грађевинско земљиште катастарска парцела број ... К.О. В., раније уписане у зкул... К.О. Б. 3, у површини од 420,10 м², ранијих корисника предлагача свако са по 1/3 идеалних делова у укупном износу од 23.525.600,00 динара. Обавезан је крајњи корисник СЗ П.п. из Б. да предлагачима и то: М.Ћ. исплати износ од 7.841.866,66 динара, са законском затезном каматом почев од 10.09.2013. године па до исплате у року од 15 дана; предлагачу Љ.К. износ од 7.841.866,66 динара, са законском затезном каматом почев од 10.09.2013. године, па до исплате у року од 15 дана и предлагачу П.О. износ од 7.841.866,66 динара, са законском затезном каматом почев од 10.09.2013. године, па до исплате у року од 15 дана. Обавезан је крајњи корисник да предлагачима исплати износ од 452.000,00 динара на име трошкова поступка у року од 15 дана.

Виши суд у Београду је одбио као неосновану жалбу крајњег корисника решењем број Гж 12663/13 од 12.02.2014. године и потврдио је назначено решење Првог основног суда у Београду.

Крајњи корисник је изјавио благовремену ревизију против назначеног решења Вишег суда у Београду због битних повреда правила поступка и због погрешне примене материјалног права. Ревизија је изјављена и на основу члана 395. ЗПП (погрешно означено као 404. ЗПП) и предложено је да се због потребе разматрања правних питања од општег интереса и од интереса за равноправност грађана и ради уједначавања судске праксе о њој одлучи као о изузетно дозвољеној.

Предлагачи су дали одговор на ревизију.

Решењем број РЗ 118/15 од 17.06.2015. године Апелациони суд у Београду је предложио Врховном касационом суду да о ревизији одлучи као о изузетно дозвољеној ради уједначења судске праксе у примени члана 42. у вези члана 72. важећег Закона о експропријацији, и правилне примене материјалног права приликом одлучивања о висини накнаде за експроприсану непокретност у поступцима који су започети пре ступања на снагу сада важећег Закона о експропријацији.

Према члану 395. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.125/04 и 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ бр.72/11и 55/2014), ревизија је изузетно дозвољена и против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом по одредбама члана 394. овог закона када је по оцени апелационог суда о допуштености ове ревизије потребно да се размотре правна питања од општег интереса и уједначи судска пракса или када је потребно ново тумачење права.

По оцени Врховног касационог суда услови за примену института изузетне дозвољености ревизије из члана 395. ЗПП су испуњени из разлога које је у решењу навео Апелациони суд у Београду.

Врховни касациони суд је испитао побијано решење применом члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.125/04 и 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. сада важећег Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.72/11 и 55/2014), и нашао да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем Општинског секретаријата за урбанизам, комунално грађевинске и стамбене послове општине Вождовац број 465-50/91 од 18.03.1992. године је експроприсана уз накнаду непокретност-кућа, кућни број ... у улици ... у Б. саграђена на катастарској парцели ..., зкул. ... КОБ 3, површине 420,10 м², земљишно-књижних сувлансика предлагача са по 1/3 идеалних делова у корист противника предлагача за потребе крајњег корисника Стамбене задруге П.п. По основу овог решења предлагачима је престало право коришћења земљишта под објектом и земљишта које служи за редовну употребу објекта, а одређено је да накнада за експроприсану непокретност и изузето земљиште пада на терет крајњег корисника. Предлагачима је правноснажним решењем Петог општинског суда у Београду Р 271/00 од 23.12.2004. године (правноснажна 19.01.2006. године) одређена накнада за експроприсану описане непокретност – куће. Из образложења

решења произилази да је вредност непокретности утврђена само за кућу без урачунавања вредности плаца-земљишта које служи за њену редовну употребу. Предлагачи нису постигли споразум са крајњим корисником о висини накнаде за изузето земљиште па су покренули овај ванпарнични поступак. Утврђена је просечна тржишна вредност парцеле по 56.000,00 динара по м².

На основу овако утврђених чињеница нижестепени судови су на основу члана 42. Закона о експропријацији обавезали крајњег корисника да предлагачима исплати накнаду за експроприсано изузето земљиште у складу са њиховим идеалним деловима.

Основано ревидент указује да је у поступку одређивање накнаде за експроприсану непокретност дошло до неоправданог и незаконитог раздвајања одређивања накнаде за кућу од накнаде за земљиште које је служило за њену редовну употребу. Из решења о експропријацији из 1992. године произилази да је експроприсана кућа број ...у улици ..., саграђена на катастарској парцели ... зкул. ... К.О.Б. 3, површине 420,10 м². Из налаза и мишљења вештака мр Д.Ј. од 14.10.2011. године произилази да је према подацима из катастра земљишта на тој катастарској парцели постојала стамбена зграда са две стамбене јединице и гаража неправилног облика изграђена без одобрења за изградњу.

Одредбом члана 41. став 2. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ бр.53/95, „Службени лист СРЈ“ бр.16/2001 и „Службени гласник РС“ бр.23/2001, 20/2009, 55/2013 (одлука Уставног суда)), је прописано да ако су експроприсане непокретности разних врста у својини истог сопственика у споразуму о висини накнаде, односно у одлуци суда, посебно се исказује накнада за поједине врсте непокретности (земљиште, зграде, уређаји и др).

Врховни касациони суд је оценио да је у претходном ванпарничном поступку пропуштено да се одреди јединствена накнада за експрописану непокретност и то тако што би се посебно исказала вредност зграде са две стамбене јединице, а посебно вредност земљишта. Међутим, због ове неправилности ранији сопственици експроприсане непокретности не треба да буду лишене накнаде за земљиште које им по Закону о експропријацији припада, али се висина ове накнаде мора утврдити другачијом методом од оне коју су применили нижестепени судови. Нижестепени судови су накнаду одредили применом члана 42. Закона о експропријацији као да се ради о слободном грађевинском земљишту, односно као да је извршена експропријација само грађевинског земљишта. Отуда је и дошло до превисоко одређене накнаде за грађевинско земљиште, посебно када се има у виду већ досуђена накнада за кућу, које вредности заједно чине накнаду за експрописану непокретност. Наиме, накнада за стамбену зграду је требала да одговара тржишној вредности како зграде тако и права коришћења земљишта (решењем о експропријацији је престало право коришћења под објектом и земљиште које служи за редовну употребу катастарске парцеле ... у површини од 420,10 м²). Како предлагачима до сада није досуђена накнада за земљиште није основан ревидентов приговор правноснажне пресуђене ствари и није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 10. ЗПП.

Такође се основано у ревизији указује да је висина накнаде утврђена само на основу извештаја надлежне Пореске управе. Из дописа Пореске управе и записника о процени тржишне вредности непокретности произилази да је Пореска управа применила метод парификације (изједначавања) и на основу података добијених од подносилаца захтева и то без изласка на терен.

По становишту Врховног касационог суда процена тржишне вредности непокретности коју даје пореска управа мора бити образложена, а не паушална. Осим тога у овој специфичној ситуацији у којој је дошло до одвојеног утврђења накнаде за стамбени објекат од накнаде за експроприсано право коришћења земљишта, било је потребно да се изврши индивидуализација ове конкретне непокретности.

У конкретном извештају пореске управе не види се на основу којих критеријума и мерила је утврђена цена земљишта по м², да ли је вођено рачуна о томе да је земљиште само део експрописане непокретности (заједно са кућом), да ли је упоређивање вршено на основу продајних цена из уговра (места) и шта је служило као коректив утврђене вредности, односно да ли је пореска управа анализирала такозване „суседне трансакције“. Образложење (разлози) процене је нужно јер се странкама мора дати могућност да уложе примедбе на процену и суду да изврши анализу тржишне вредности (у супротном Пореска управа би преузела надлежност суда да утврђује накнаду).

Тржишна цена код земљишта се утврђује према ценама у време пресуђења. Зато је потребно да у поновном поступку првостепени суд од Пореске управе затражи нови образложени извештај и да потом процену тржишне вредности утврди на основу закона. Ако се на овај начин не може утврдити тржишна цена непокретности због специфичности конкретне ситуације, суд може у том циљу да изведе доказ вештачењем.

Нижестепени судови нису имали у виду наведено, па су стога због погрешне примене материјалног права погрешно утврдили чињенице.

Врховни касациони суд је оценио да је ревизија крајњег корисника основана, па је стога одлучио као у изреци на основу члана 407. став 2. у вези члана 412. ЗПП и члана 3. став 1. тачка 3. Закона о седиштима и подручјима судова и јавних тужилаштава („Службени гласник РС“ бр.101/13) према седишту крајњег корисника.

**Председник већа - судија
Предраг Трифуновић, с.р.**