



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1774/2015
09.03.2016. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Звездане Лутовац и Јелене Боровац, чланова већа, у правној ствари предлагача Ф. АД Б., ..., кога заступа пуномоћник Н.Ц., адвокат из Б. и Ј. АД Б., кога заступа пуномоћник Ђ.Ж., адвокат из Б., против противника предлагача Републике Србије, коју заступа Државно јавно правобранилаштво – Одељење у Новом Саду, ради одређивања накнаде за експроприсане непокретности, одлучујући о ревизији противника предлагача, изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици ЗГж-67/14 од 08.05.2014. године, у седници одржаној 09.03.2016. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДА СЕ решење Вишег суда у Сремској Митровици ЗГж-67/14 од 08.05.2014. године и решење Основног суда у Сремској Митровици – VI Судска јединица у Шиду и предмет враћа Основном суду у Шиду на поновно суђење.

Образложење

Првостепеним решењем обавезана је противник предлагача као корисник експропријације и административног преноса да предлагачима као ранијим сопственицима исплати на име накнаде за некретнине које се састоје од пословног објекта саграђеном на кп. бр. ... у површини од 85м² уписана у зкул. бр. ... КО Б. и то предлагачу Ф. Запослени објекат површине 43,84м² новчани износ од 10.089.000,00 динара, а предлагачу Ј. на име накнаде за пословни објекат од 27,94м² новчани износ од 6.430.000,00 динара са каматом по закону о висини стопе затезне камате почев од 09.10.2013. године па до коначне исплате и трошкове спора. За веће тражење захтев је одбијен.

Побијано првостепено решење потврдио је жалбени суд одбивши жалбу противника предлагача.

Против правноснажног другостепеног решења противник предлагача је изјавио посебну ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Предлагачи су изјавили одговор на ревизију.

Апелациони суд у Новом Саду својим решењем од 19.08.2015. године предложио је ревизијском суду одлучивање о посебној ревизији (члан 395. ЗПП).

Врховни касациони суд је испитао побијано решење на основу члана 399. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 125/04...), па је нашао да је ревизија основана.

У конкретном случају ревизија изјављена против дела решења у односу на предлагача Ф. (вредност спора 10.089.000,00 динара), је дозвољена по закону, а недозвољена у односу на другог предлагача. Али имајући у виду потребу тумачења права у погледу утврђивања прометне вредности непокретности (тржишне вредности) нужно је уједначавање судске праксе, па је Врховни касациони суд прихватио предлог да се у погледу другог предлагача дозволи посебна ревизија.

Основ потраживања предлагача није споран.

Али по становишту ревизијског суда основано се у ревизији указује да је образложење налаза и мишљења вештака З.з.в. А.Д. Н.С. паушално (недовољно образложено) и да је у поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 12. ЗПП, (што је у жалби указивано, али другостепени суд битну повреду није отклонио), па се за сада не може прихватити процена тржишне вредности објекта.

Наиме, тржишна вредност се дефинише као новчана сума за коју се имовину (у овом случају грађевинско пословни објекат) може продати или је разменити на отвореном и конкурентном тржишту под нормалним околностима и добровољно између заинтересованих страна. Методологија процене вредности непокретности заснива се на трошковном методу (грађевинска вредност објекта са корекцијама), компаративном методу (упоређење тржишних вредности из уговора о промету) и методу капитализације дохотка (приход).

У конкретном случају вештачење јесте формално извршено по изложеним принципима, али из налаза и мишљења уопште није јасно како је вештак утврдио (на основу којих параметара) грађевинску вредност објекта (цене конструкције, занатских завршних радова и инсталација - страна шест налаза), нити су довољно објашњени корективни фактори (локација, корисна површина, фактор за пословне објекте, фактор квалитета, усклађености, изграђености). Првостепени суд није утврдио да ли постоји грађевинска и употребна дозвола, да ли је објекат изграђен од стране предлагача или купљен, па је нејасно како је са садашње грађевинске вредности објекта од 2.391.559,00 динара (први објекат) корекцијом утврђена вредност првог објекта од 10.089.392,00 динара (више од четири пута). По Правилнику о начину утврђивања основице пореза на имовину и права на непокретностима који су у недостатку правила о начину утврђивања тржишне вредности могао по аналогiji применити и у поступку вештачења ("Службени гласник РС" бр. 38/2001... 27/2011), монтажни објекти су мање вредни од грађевинске

вредности зграда од тврдог материјала (монтажни објекти имају 150 бодова, а зграде од тврдог материјала 300 бодова).

Ако је земљиште на коме су се налазили пословни објекти и били у режиму државне својине, предлагачи немају права на тржишну накнаду за земљиште које се налази под зградом и које служи за редовну употребу.

На основу члана 415. и 416. став 2. ЗПП одлучено је као у изреци.

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