



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 544/2016
19.10.2016. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Јелене Боровац и Бранка Станића, чланова већа, у ванпарничној ствари предлагача ... друштва "АА" из ..., кога заступа пуномоћник Никола Ковачевић, адвокат из ... и "ББ" за ..., ..., кога заступа пуномоћник Драгољуб Мартиновић, адвокат из ..., против противника предлагача РС-Грађевинска дирекција Србије, Београд, кога заступа Државно правобранилаштво, ради утврђивања накнаде за експроприсане непокретности, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици ЗГж-198/15 од 15.07.2015. године, у седници већа одржаној 19.10.2016. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ решење Вишег суда у Сремској Митровици ЗГж-198/15 од 15.07.2015. године и решење Основног суда у Шиду Р1 48/10 од 28.10.2014. године и предмет враћа првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Првостепеним решењем обавезана је Република Србија – Грађевинска дирекција Србије да као корисник експропријације предлагачима као ранијим сопственицима исплати на име накнаде за експроприсане некретности и то предлагачу првог реда суму од 11.028.661,65 динара, а предлагачу другог реда 13.991.949,30 динара са каматом по Закону о висини стопе затезне камате почев од 28.10.2014. године па до исплате и да им на име трошкова спора исплати суме ближе означене у изреци.

Побијаним другостепеним решењем одбијене су као неосноване жалбе предлагача првог реда и противника предлагача и првостепено решење је потврђено.

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

Врховни касациони суд је испитао побијано решење на основу члана 398. у вези члана 412. ЗПП, па је нашао да је ревизија основана.

Решењем о експропријацији надлежног органа Општине Шид од 18.05.2005. године експроприсане су у корист државне својине ради изградње граничног прелаза ... некретнине и то пословни објекат саграђен на кп. бр. .../... грађевинско изграђено земљиште у површини од 109м² КО ... са правом својине предлагача првог реда – пословног објекта од 37,28м² и предлагача другог реда површине 48м² у којима су они обављали ... делатност. На месту постојања ранијих објеката саграђен је нови пословни грађевински објекат. Покушај споразумног одређивања накнаде није успео (предлагачи су тражили пословни простор на истом месту). Дана 19.08.2005. године извршен је увиђај на лицу места ради обезбеђења доказа о вредности непокретности. Прва процена тржишне вредности експроприсаних пословних објеката извршена је 22.11.2007. године (вештачење вештака Милана Грчића) а затим је обављено вештачење од стране Завода за судска вештачења из Новог Сада од 25.06.2014. године. Локал првог предлагача површине од 37,28м² процењен је на 11.238.654,19 динара (2.561,20 евра по м²), а локал другог предлагача процењен је на 14.621.103,23 динара односно на 124.218,20 евра укупно). Првостепени суд је прихватио налаз вештака Завода за судска вештачења сматрајући да је засновано на правилима струке и да је аргументовано образложен; да је основ за процену грађевинске односно тржишне вредности вештацима је послужио лаборат за обезбеђење доказа који је сачињен за све пословне објекте; одбијен је приговор противника предлагача да је утврђена тржишна цена нереална и превисока; да је вештак приликом одређивања тржишне вредности примењивао компаративну и трошковну методу и да је на располагању имао податке о продаји пословног простора – зиданог објекта на граничном прелазу ..., да на тржишну вредност утиче чињеница да су локали били на аутопуту, да је приликом процене тржишне вредности по трошковној методи вештак користио податке о старом систему грађења објекта, стању и функционалности, улагање у инвестициони и текућа одржавања, грађевинској вредности новоизграђених објеката, степену амортизације и промету сличних објеката на тржишту. Пореска управа – Филијала у ... није вршила процену грађевинског земљишта пословног простора нити грађевинских објеката на граничном прелазу

Основано се у ревизији указује да је методологија утврђивања тржишне накнаде погрешна и да је налаз вештака грађевинске струке (Завод за вештачења) недовољно образложен и нејасан јер нису ближе објашњени параметри за утврђивање тржишне вредности непокретности.

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. 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" 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.

Тржишна вредност објекта по члану 42. Закона о експропријацији одређује се према стању ствари у време када је извршена експропријација, а цена у време пресуђења, а не према тржишној вредности новосаграђених пословних објеката.

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

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић