



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4540/2019
01.07.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Александар Мољац, адвокат у ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво града Новог Сада, ради исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављене против пресуде Апелационог суда у Новом Саду број Гж 2271/19 од 27.06.2019. године, у седници већа одржаној 01.07.2020. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду број Гж 2271/19 од 27.06.2019. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду број П 2527/2017 од 04.04.2019. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду број П 2527/2017 од 04.04.2019. године је делимично усвојен тужбени захтев тужиоца, па је обавезан тужени да тужиоцу на име накнаде материјалне штете исплати износ од 6.632.973,74 динара и то са законском затезном каматом почев од дана пресуђења 04.04.2019. године па до исплате у року од 15 дана. Одбијен је део тужбеног захтева којим је тужилац тражио да му суд досуди законску затезну камату на досуђени износ за период од 18.12.2018. године закључно са 03.04.2019. године. Обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 334.929,74 динара, са законском затезном каматом од дана извршности па до исплате у року од 15 дана.

Апелациони суд у Новом Саду је пресудом број Гж 2271/19 од 27.06.2019. године жалбу туженог одбио и потврдио назначену пресуду Вишег суда у Новом Саду. Захтев туженог за накнаду трошкова поступка по жалби је одбио.

Против правноснажне пресуде донесене од стране другостепеног суда тужени је изјавио благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. и због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/2011 и 55/2014), па је оценио да је ревизија туженог основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Ревизија је изјављена и због битне повреде поступка из члана 374. став 1. ЗПП, али се у њој не наводи у чему се те повреде састоје.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац је уписан као носилац права својине у ЛН број ... КО ... у 1/1 дела на парцели број .../... ..., њива III класе, површине од 15 ари и 14 м², која по својој врсти представља остало грађевинско земљиште у својини. Тужилац је био власник веће парцеле коју је испарцелисао и продавао плацеве заинтересованим купцима, али је приликом парцелације оставио земљиште за пут. Парцела број .../... КО ... у природи представља грађевинско земљиште – улица ... (...). Према Плану детаљне регулације Мали Београд – Велики Рит II у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 53/2016), тужиочева парцела број .../... КО ..., целом својом површином улази у површину улице. Спорна парцела је комунално инфраструктурно делимично опремљена. Постоји електроенергетска мрежа, водовод, канализација, гасна институција и ПТГ мрежа. Улица ... није асфалтирана, насут је туцаник и постоји улична расвета. Тржишна вредност парцеле број .../... КО ..., површине од 15 ари 14 м² на дан 17.12.2018. године је износила 37 евра по 1 м², што укупно износи 56.018 евра или 6.632.973,74 динара, према званичном средњем курсу НБС на дан 17.12.2018. године. До закључења главне расправе поступак експропријације спорне парцеле није вођен, нити је тужиоцу исплаћена било каква накнада за фактички одузето земљиште.

На основу овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су оценили да је тужбени захтев основан и обавезали су туженог да исплати тужиоцу наведени износ за спорну парцелу налазећи да је у питању фактичка експропријација која је спроведена без поступка и без исплаћене накнаде, да је непокретност у приватној својини приведена крајњој намени због постојања потребе да се на непокретностима у приватној својини граде објекти од јавног интереса (путеви, улице, инфраструктурни и други објекти). Оцењено је да је право тужиоца у односу на предметну парцелу престало, јер је онемогућен да је искључиво користи, обзиром да је одузета из поседа претварањем у пут намењен неограниченом броју људи за саобраћај и кретање, тако да је парцела претворена у пут како га дефинише члан 2. тачка 1. Закона о јавним путевима. Другостепени суд је оценио да је висина накнаде за одузету парцелу правилно утврђена од стране првостепеног суда на основу налаза и мишљења вештака који се изјаснио на околност њене тржишне вредности према локалитету и по намени. Додао је да је првостепени суд правилно извео доказ вештачењем на околност вредности спорне парцеле сагласно одредбама члана 259. – 273. ЗПП, а да тужени није предложио други доказ којим би се могла оспорити утврђена вредност спорне парцеле од стране вештака. Првостепени суд је образлажући начин на који је утврђена вредност спорне парцеле (искључиво из налаза вештака) без процене Пореске управе за спорну парцелу указао на одредбу члана 42. Закона о експропријацији, али је искључио примену Закона о експропријацији. Навео је да пореска управа јесте овлашћена да врши процену тржишне цене за експроприсану непокретност, али да то не значи да је овлашћена и да одређује ту цену, која и не одражава стварну тржишну вредност непокретности, јер у поступку није доказано да су приликом утврђивања цене земљишта од старне овог органа узимана у обзир стварна тржишна кретања. Даље

наводи да процена коју изврши пореска управа само представља најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност коју суд може да одреди, а суд је надлежан да на основу те процене (процене пореске управе) и других доказних средстава, уколико је то потребно и оправдано одреди висину накнаде за експроприсану непокретност. Другостепени суд је прихватио образложење првостепеног суда.

Врховни касациони суд не прихвата правно становиште нижестепених судова који су погрешно применили материјално право.

Законом о експропријацији („Службени гласник РС“ број 53/95, „Службени лист СРЈ“ број 16/2001 и „Службени гласник РС“ број 23/2001, 20/2009, 55/2013 (одлука Уставог суда), 106/216 (аутентично тумачење)) је чланом 42. прописао да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта ако законом није друкчије прописано. Ставом 2. овог члана је прописано да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима.

Основано се у ревизији туженог наводи да је чињенично стање остало непотпуно утврђено у погледу утврђене висине накнаде.

Пошавши од погрешне примене материјалног права првостепени суд није ни покушао да прибави извештај пореске управе о висини накнаде за спорно земљиште. Мишљење првостепеног суда да процена коју изврши пореска управа представља само најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност коју суд може да одреди је неутемељено и остало је као претпоставка. Тачно је да је суд надлежан да на основу процене пореске управе и других доказних средстава уколико је то потребно и оправдано утврди накнаду, али у конкретном случају без прибављања извештаја пореске управе није видљиво да ли је било потребно и оправдано и вештачење. Вештачење на околност утврђивања вредности земљишта није искључено, и оно се спроводи уколико странке имају основане примедбе на извештај пореске управе. У извештају пореске управе се морају навести критеријуми и мерила на основу којих је утврђена цена земљишта по м²; да ли је упоређивање вршено на основу продајних цена из уговора (место) где се непокретности налазе; да ли је као коректив служио приход који се може очекивати од тог земљишта имајући у виду намену земљишта и делатност тужиоца ако није било уговора о продаји те врсте земљишта у катастарској општини где се непокретност налази, да ли је пореска управа анализирала такозване „суседне трансакције. Ово образложење процене је нужно јер се странкама мора дати могућност да уложе примедбу на процену и суду да изврши анализу тржишне вредности, јер би у супротном пореска управа преузела надлежност суда да утврђује накнаду. Зато је потребно да у поновном поступку првостепени суд од пореске управе затражи образложени извештај и да потом процену тржишне вредности утврди на основу Закона о експропријацији и евентуално подзаконских аката који важе у време новог пресуђења. Изузетно, ако се на овај начин не може утврдити тржишна вредност непокретности суд може да изведе доказ вештачењем и тако утврди вредност одузете парцеле.

Врховни касациони суд је одлучио као у изреци на основу члана 416. став 2.
ЗПП.

Председник већа - судија
Звездана Лутовац,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић