



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4044/2020
28.04.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Марија Митић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Ниша, кога заступа Правобранилаштво града Ниша, ради одређивања накнаде за експроприсане непокретности, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Нишу Гж 3552/19 од 14.05.2020. године, у седници одржаној дана 28.04.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Нишу Гж 3552/19 од 14.05.2020. године.

Образложење

Решењем Основног суда у Нишу Р1 109/19 од 24.09.2019. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за експроприсане непокретности и то за к.п.бр. .. од 10236 м² и к.п. бр. ..., површине од 316 м², обе К.О. ..., чији је сувласник предлагач АА из ..., са уделом од по 3/14, а по цени од 4.034,41 динар по метру квадратном, што за удео предлагача на к.п.бр. .. износи 8.847.461,00 динар, а за удео предлагача на к.п.бр. .. износи 273.170,00 динара, што све укупно износи 9.120.631,00 динар. Ставом другим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу исплати 9.120.631,00 динар, на име накнаде за експроприсане непокретности к.п.бр. .. и к.п.бр. ..., обе К.О. ..., са законском затезном каматом од 24.09.2019. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу на име трошкова поступка плати 179.000,00 динара.

Решењем Вишег суда у Нишу Гж 3552/19 од 14.05.2020. године, одбијена је, као неоснована жалба противника предлагача и потврђено првостепено решење.

Против правноснажног решења донетог у другом степену противник предлагача је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Предлагач је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. у вези члана 420. став 6. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11,...18/20) и утврдио да је ревизија неоснована.

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 Секретаријата за имовинскоправне послове града Ниша од 05.11.2018. године, у корист противника предлагача експроприсано је грађевинско земљиште на к.п. бр. .. од 10.236 м² и к.п. бр. .., површине од 316 м², обе К.О. ..., чији је сувласник био предлагач са 3/14 дела. Предлагачу није исплаћена накнада. Према извештају Пореске управе, Филијале Ниш од 27.02.2019. године тржишна вредност по метру квадратном за наведене парцеле износи 3.435,00 динара, с тим што је Пореска управа наведену цену умањила 20%, према Упутству у поступку утврђивања преноса на апсолутна права бр. ... по основу локације и недостатака инфраструктуре, као и из разлога јер се ради о грађевинском земљишту које је намењено за изградњу објеката од општег јавног интереса, тако да је цена по метру квадратном 2.478,00 динара. Оценом усаглашеног налаза и мишљења судских вештака грађевинске струке Саше Станковића и Славице Арсић утврђено је да је тржишна вредност предметног земљишта по метру квадратном 4.034,41 динар, а укупна вредност на име предлагачевог експроприсаног дела износи 9.120.631,00 динар.

По оцени Врховног касационог суда, нижестепени судови су у овој правној ствари правилно применили материјално право, будући да су висину новчане накнаде за експроприсану непокретност – земљиште одредили у складу са чланом 41. став 2. и чланом 42. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95, „Службени лист СРЈ“, бр. 16/2001- Одлука СУС и „Службени гласник РС“, бр. 20/2009, 59/2013 Одлука УС И 106/2016 – аутентично тумачење) према њиховој тржишној вредности утврђеној на основу налаза и мишљења судских вештака.

Наиме, предлагач и противник предлагача пред надлежним општинским органом управе нису закључили споразум о накнади за експроприсану непокретност, са којих разлога је накнада правилно одређена од стране суда у ванпарничном поступку, оценом налаза и мишљења судских вештака, а на основу процене тржишне вредности предметних непокретности. Стога су неосновани наводи ревизије да није правилно одређена накнада указујући на налаз и мишљење дат у другом поступку, на који начин противник предлагача оспорава утврђено чињенично стање, које се сходно члану 407. став 2. ЗПП не може оспоравати ревизијом, осим у случајевима из члана 403. став 2. ЗПП. Осим тога, оценом налаза и мишљења судских вештака, који су усагласили свој налаз и мишљење, нижестепени судови су правилно утврдили висину накнаде за предметне непокретности. Наиме, 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 асфалтног 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 могућност да се

висина тржишне вредности експроприсаних непокретности утврди извођењем доказа 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 касационог суда, правилан је закључак нижестепених судова да се у овом случају има прихватити налаз и мишљење судских вештака, с обзиром да Пореска управа врши само процену тржишне вредности непокретности, а што представља најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност, а не одређује њену тржишну цену на основу критеријума од којих и зависи тржишна цена експроприсаног земљишта. Стога, имајући у виду да је у овом поступку изведен доказ вештачењем од стране два судска вештака, која су усагласила своје налазе и мишљења, то је и по оцени Врховног касационог суда правилно утврђена висина накнаде, са којих разлога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Са напред наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија
Слађана Накић Момировић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**