



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2346/2021
21.10.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Савић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда и крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу града, са седиштем у Београду, ради накнаде за експропријацију, одлучујући о ревизији противника предлагача и крајњег корисника изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 14945/19 од 22.10.2020. године, у седници одржаној дана 21.10.2021. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УСВАЈА СЕ ревизија противника предлагача и крајњег корисника.

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Београду Гж 14945/19 од 22.10.2020. године и решење Првог основног суда у Београду Р1 315/16 од 01.04.2019. године, које је исправљено решењем истог суда Р1 315/16 од 27.05.2019. године и делу у коме је одлучено о накнади за експроприсано земљиште, као и у делу одлуке о трошковима поступка и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 315/16 од 01.04.2019. године, које је исправљено решењем истог суда Р1 315/16 од 27.05.2019. године, ставом првим изреке, утврђена је накнада за експроприсане у потпуности катастарске парцеле бр. .. површине 4793м², бр. .. површине 1630м², бр. .. површине 944м², бр. .. површине 11503м² и бр. .. површине 4803м², све уписано у ЛН .. КО ..., па је обавезан крајњи корисник Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда предлагачу АА из ... исплати накнаду у укупном износу од 103.427.702,40 динара са законском затезном каматом на наведени износ почев од 01.04.2019. године као дана доношења решења па до исплате, а све у року од 15 дана по пријему писменог отправака решења. Ставом другим изреке, одређена је накнада за операције обраде земљишта које су извршене на катастарским парцелама бр. ..., ..., .. и .., укупне површине 2ха 36а 72м² КО ... у време изузимања наведених парцела из поседа ББ и то за орање, тањирање и ђубрење у укупном износу од 82.855,50 динара, па је обавезана Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда да предлагачу АА, правном следбенику ББ, исплати накнаду у укупном износу од 82.855,50 динара са законском

затезном каматом на наведени износ, почев од дана 01.04.2019. године као дана доношења овог решења, па до исплате, а све у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака решења под претњом принудног извршења. Ставом трећим изреке, обавезана је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда да предлагачу АА исплати на име трошкова ванпарничног поступка износ од 823.500,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака решења под претњом принудног извршења.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 14945/19 од 22.10.2020. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе крајњег корисника и противника предлагача и потврђено решење Првог основног суда у Београду Р1 315/16 од 01.04.2019. године, исправљено решењем истог суда Р1 315/16 од 27.05.2019. године. Ставом другим изреке, одбијена је као неоснована жалба крајњег корисника и потврђено решење Првог основног суда у Београду Р1 315/16 од 01.04.2019. године, исправљено решењем истог суда Р1 315/16 од 27.05.2019. године. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован захтев предлагача за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против решења другостепеног суда противник предлагача и крајњи корисник изјавили су благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права и непотпуно утврђеног чињеничног стања. Из садржине ревизијских навода произлази да се ревизијом оспорава део решења којим је одлучено о накнади за експроприсано земљиште и у делу одлуке о трошковима поступка.

Врховни касациони суд је испитао побијано решење у границама разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 55/14), па је утврдио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Градске општине Палилула, Управа општине – Одељење за имовинскоправне послове број .. од 10.05.2011. године, које решење постало правноснажно 31.05.2012. године утврђено је да се тим решењем експропришу уз накнаду земљиште и то: кат. парц. бр. .. површине 4793м², кп. бр. .. површине 1630м², кат. парц. бр. .. површине 944м², уписано у ЛН .. КО ..., власника ББ из ..., правног претходника овде тужиоца. Назначено земљиште је пренето у својину Града Београда за потребе Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу града Београда, ради изградње саобраћајнице северна тангента од саобраћајнице Т6 до панчевачког пута – сектор 2, деоница од земунског пута – ИН 24.1 до панчевачког пута Н1.9, а на основу плана детаљне регулације у решењу Владе Републике Србије 05 број ../2011 од 20.10.2011. године о утврђењу јавног интереса за експропријацију. Назначене парцеле ушле су у састав грађевинске парцеле Ц12, Ц32 и Ц33 КО У поступку споразумног утврђивања накнаде за експроприсану непокретност, између предлагача ББ (правног претходника тужиоца) и крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу града Београда није постигнут споразум о накнади за експроприсано земљиште и изведене радове. ББ је преминуо дана 14.04.2015. године. Решењем Првог основног суда у Београду О 5159/2015 од 16.10.2015. године за јединог наследника пок. ББ оглашен је његов син АА. Међу странкама није спорно да АА поседује правни основ за исплату накнаде за експроприсано земљиште које је изузето из поседа ББ за тужену Дирекцију као крајњег корисника. Ради утврђивања вредности експроприсане непокретности првостепени суд је обавио вештачење од стране вештака грађевинске струке Владимира Алексића и утврдио да је цена – вредност земљишта предметних парцела у висини од 4.369,20 динара по 1м². Првостепени суд је прибавио и извештај процене Пореске управе у погледу тржишне вредности предметних парцела. Према извештају Пореске управе произлази да је цена предметних парцела у

износу од 320,00 динара по м². Обављено је и вештачење од стране Градског завода за вештачење града Београда ради утврђивања висине вредности предузетих операција – радова на експроприсаном земљишту које обухвата орање, тањирање и сл. при чему је утврђено да је вредност тих радова – предузете операције, у висини од 82.855,50 динара.

При овако утврђеном чињеничном стању, нижестепени судови су закључили да је тужбени захтев тужиоца основан. Имајући у виду површину парцела (укупно 2 хектра 36 ари и 72м²) и висину процењене вредности земљишта по м² од стране вештака (4.369,20 динара по 1м²), суд је усвојио тужбени захтев и обавезао крајњег корисника да тужиоцу исплати 103.427.702,43 динара на име вредности експроприсаног земљишта, а на име предузете операције обраде експроприсаног земљишта износ од 82.855,90 динара све са законском затезном каматом од 01.04.2019. године па до исплате. При томе, суд није прихватио извештај Пореске управе налазећи да је износ од 320,00 динара по 1м² за експроприсано земљиште превише ниско одређен. Предметни извештај је дат искључиво на основу већ правноснажно реализованих процена Пореске управе у предметима – парафикатима, дакле за исту или сличну непокретност на истој или сличној локацији и то без изласка на терен и без упоређивања са извршеним прометом за друге катастарске парцеле у непосредној близини и истој намени како би се дошло до реалне висине тржишне вредности. Из тих разлога назначену процену је оценио као прениску и прихватио налаз и мишљење судског вештака. Осим тога, Пореска управа је предметно земљиште процењивала као пољопривредно, а треба да га процени као грађевинско земљиште јер је усвојен план реализације изградње назначеног коридора па је стога исто земљиште ушло у статус градског грађевинског земљишта. Пореска управа одређује најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност при чему за основу узима најнижи износ везано за продају - непокретности на том подручју. Предметно земљиште евидентно представља градско грађевинско земљиште а не пољопривредно земљиште. Према одлуци о одређивању зона на територији Града Београда за утврђивање пореза на имовину (објављено у „Службеном листу Града Београда“ бр. 87 од 28.11.2014. године) произлази да КО ... припада зони 5 и да цена 1м² грађевинског земљишта износи 2.600,00 динара. То указује на чињеницу да се процена Пореске управе у погледу вредности назначених парцела по м² не може прихватити као реална. С друге стране, вештак грађевинске струке је предметно земљиште датирао као градско грађевинско земљиште. Намена тог земљишта је спроведена и извршена и то је објављено у „Службеном гласнику Града Београда“. При томе, вештак је имао у виду да у непосредној близини постоје изграђене саобраћајнице, да увелико ничу објекти стамбених зграда тако да ће врло брзо доћи до промене цене на више. Вештак као параметар није узимао околне парцеле јер су по култури њиве. При томе, суд је покушао да изврши усаглашавање налаза и мишљења судског вештака Велимира Алексића и овлашћеног лица ПУ Филијале Палилула Предрага Тодоровића, али је вештак Алексић изјавио да остаје при свом налазу и мишљењу који налаз и мишљење је првостепени суд прихватио као правилан, што је приликом одлучивања о жалби прихватио и другостепени суд. Везано за накнаду за изведене операције обраде земљишта нижестепени судови су прихватили налаз и мишљење Градског завода за вештачење. Утврђено је да је извршено орање, тањирање и ђубрење, па је сходно члану 50. Закона о експропријацији досудио утврђени износ од 89.850,50 динара. При томе, нижестепени судови закључују да тужени нису доказали да су предметне операције извршене после писменог обавештења власнику парцеле о поднетом предлогу за експропријацију.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су, сагласно чл. 41, 42. и 50. Закона о експропријацији одредили накнаду за трајно изузето земљиште, у висини тржишне вредности утврђене вештачењем, као и накнаду за извршене операције обраде земљишта.

Врховни касациони суд налази да се основано ревизијама указује да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Одредбом члана 41. став 2. Закона о експропријацији, прописано је да се висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује према тржишној цени, према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у време доношења првостепене одлуке о накнади. Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији, прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано, док је ставом 2. одређено да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права непокретности.

Наиме, орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима, сагласно одредби члана 42. Закона о експропријацији врши процену тржишне цене за експропријацију конкретне непокретности, с тим да није искључена могућност да се на околност висине тржишне накнаде одреди вештачење или изведу други предложени докази. Међутим, код чињенице да је у конкретном случају, за разлику од налаза и мишљења вештака, Пореска управа дала образложену процену тржишне вредности предметне непокретности која је формирана на основу правноснажно реализованих процена у предметима извршених промета земљишта на најближим, сличним локацијама, то су по оцени овог суда, нижестепени судови пропустили да дају детаљне разлоге због чега не прихватају процену Пореске управе, а прихватају налаз и мишљење вештака, имајући у виду постојања велике разлике у погледу процењене тржишне вредности по 1м², при чему је сам закључак нижестепених суда да процена Пореске праве представља најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност коју суд може одредити, произвољан.

Тако ће у погледу утврђивања тржишне вредности земљишта суд најпре утврдити који параметри опредељују његову вредност (оценити параметре које вештак наводи у свом налазу), проценити да ли су исти довољни да се на основу њих може са правилношћу утврдити тржишна цена или је потребно укључити додатне параметре као што су: локација, тренутна инфраструктурна опремљеност, присутност понуде и тражње на конкурентном тржишту под редовним околностима у контексту слободне продаје између заинтересованих лица. Вештак се изјаснио да као параметар није узимао вредност околних парцела јер су по култури њиве. Међутим, до усвајања планског акта и ова парцела је била по култури пољопривредно земљиште. Промена намене земљишта утиче на висину цене истог, али не може се прихватити да то буде енормно велика разлика, а без чињенично-правног утемељења. Суд мора имати у виду и процену пореске управе у погледу опредељивања вредности земљишта по м² код наплате пореза на имовину. У свом налазу вештак истиче да ће на тој локацији убрзо доћи до промене цене земљишта на више. Међутим, суд мора узети у обзир не шта ће бити и каква ће понуда и потражња бити у околини везано за промет земљишта због новонастале ситуације, већ се морају узети и ценити параметри из већ закључених уговора односно реализованих промета непокретности што је у овом случају изостало, а у чему се вештак није изјашњавао.

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду напред изнете примедбе и налоге, по истима поступити, по потреби извешће и друге потребне доказе све у

контексту предложених доказа ради правилног утврђивања висине вредности експроприсаних парцела и оценом изведених доказа донеће закониту одлуку.

Из наведених разлога Врховни касациони суд је на основу одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
др Драгиша Б. Слијепчевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић