



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 7797/2021
30.03.2023. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача „Grand Star“, д.о.о. Београд, кога заступа Војислав Катић адвокат из ..., против противника предлагача Град Београд и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда Ј.П. које заступа Градско правобранилаштво Града Београда, одлучујући о ревизији Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда Ј.П. изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 12158/18 од 06.05.2021. године, на седници одржаној 30.03.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија противника предлагача Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда Ј.П. Београд изјављена против решења Вишег суда у Београду Гж 12158/18 од 06.05.2021. године.

Образложење

Решењем Другог основног суда у Београду Р1 4/16 од 20.02.2018. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за к.п. .. површине 1195 m², .. површине 13 m² и .. површине 2073 m², све у л.н. .. к.о. ... (ознаке решења о експропријацији су наведене у том ставу изреке) експрописане у корист Града Београда, за потребе крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда Ј.П., који је обавезан да исплати предлагачу накнаду од 38.794.544,00 динара са законском затезном каматом од доношења одлуке до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је крајњи корисник да исплати предлагачу износ од 859.500,00 динара на име трошкова поступка.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 12158/18 од 06.05.2021. године, ставом првим изреке, преиначено је означено првостепено решење у ставу првом изреке тако што је одбијен предлог за исплату накнаде у износу од 153.712,00 динара са законском затезном каматом, док је у преосталом делу потврђено за досуђени износ накнаде од 38.640.832,00 динара са законском затезном каматом. Ставом другим изреке, одбијена је жалба крајњег корисника и потврђена првостепена одлука о трошковима поступка, док је ставом трећим изреке одбачена жалба противника предлагача Града Београда.

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

Предлагач је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијано решење на основу члана 408. у вези с чланом 420. став 6. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23) и чл. 27. став 2. и 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку 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.

У правноснажно окончаном поступку је утврђено да су 28.10.2015. године експроприсане три парцеле предлагача у к.о. ..., и то .. површине 1195 m², .. површине 13 m² и .. површине 2073 m², укупне површине 3281 m² у корист Града Београда, а за потребе крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда Ј.П, ради детаљне регулације зоне комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд-Ниш. Између дотадашњег власника експроприсаних парцела и крајњег корисника није дошло до споразума о износу накнаде пред надлежним органом управе, па је покренут поступак пред судом ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност. Пореска управа, Филијала Вождовац проценила је тржишну вредност експроприсаних непокретности на износ од 3.015,36 динара по m² и тај износ умањила за 10% по основу јавног интереса на 2.713,82 по m², док је вештачењем утврђена тржишна вредност експроприсаних непокретности у износу од 100 евра у динарској противвредности по m² односно на дан пресуђења 11.824,00 динара по m² (динарска противвредност једног евра на дан пресуђења износила је 118,24 динара).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је обавезао крајњег корисника да исплати предлагачу накнаду за експроприсано земљиште према тржишној вредности предметних парцела, утврђеној на основу вештачења.

Решавајући о жалби противника предлагача, другостепени суд је прихватио становиште првостепеног суда у погледу примене одредбе члана 42. став 1. Закона о експропријацији, према којој пореска управа не одређује тржишну цену експроприсане непокретности, већ врши њену процену.

Наводима ревизије корисника експропријације о томе да је другостепени суд погрешно када је прихватио тржишну цену предметних непокретности из налаза и мишљења судског вештака, а не ону која произлази из извештаја пореске управе, суштински се оспорава примена процесне одредбе из члана 8. ЗПП, а тиме и утврђено чињенично стање што не може представљати ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП.

Законом о експропријацији (члан 42) је прописано да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта ако законом није другачије прописано (став 1); да процену тржишне цене из става 1. врши орган за утврђивање пореза на промет апсолутних права на непокретностима (став 2). Орган надлежан за утврђивање пореза за пренос апсолутних права и непокретности (пореска управа) врши процену тржишне цене конкретне непокретности која је експроприсана, што уједно представља и најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност. При томе, пореска управа не одређује тржишну цену експроприсане непокретности већ врши њену процену, а у

случају да не постигне споразум о накнади једино је суд надлежан да у ванпарничном поступку одреди накнаду за експроприсану непокретност. Наиме, из одредбе члана 136. став 2. Закона о ванпарничном поступку произлази да суд, поред процене коју је дала пореска управа, може да изведе и друге доказе који учесници предлажу и да одреди вештачење ако сматра да је то од значаја за одређивање висине накнаде.

Из утврђених чињеница произлази да је Пореска управа – Филијала Вождовац 20.07.2016. године проценила тржишну вредност предметних непокретности без изласка на терен, на основу два правноснажна решења од 17.12.2014. године, оба донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права за извршен промет катастарских парцела на истом месту, док је налаз и мишљење који су нижестепени судови прихватили дат по изласку на лице места на експроприсане катастарске парцеле које се налазе паралелно поред и са изласком на ауто-пут, у комерцијалној зони поред објекта компаније „Икеа“, и то у моменту када је једна од експроприсаних парцела (к.п. ..) представљала велико градилиште. Нижестепени судови су прихватили налаз и мишљење судског вештака о томе да тржишну вредност одређује тржиште, а не државни орган, да предметне парцеле немају никакве реалне факторе због којих би се користио корективни фактор и њихова цена умањивала за 10% пошто су оне приступне ауто-путу и имају излаз на њега, а средња тржишна цена утврђена је на бази података регистра цена непокретности при Републичком геодетском заводу који садржи податке из уговора о промету и уговора о закупу непокретности које уговоре заводу достављају органи надлежни за оверу уговора – јавни бележници и основни судови. С обзиром на изложено, као и на околност да крајњи корисник, осим предлога да се прихвати процена пореске управе, није предложио извођење било каквих других доказа којима би оспорио правилност и прихватљивост процењене тржишне вредности предметних непокретности коју је извршио судски вештак, неосновано се ревизијом побија правилност примене материјалног права у конкретном случају истицањем да је утврђена накнада превисока.

Како се ни осталим наводима ревизије, који су већ истицани у спроведеном поступку и детаљно и правилно оцењени у побијаној одлуци, не доводи у сумњу законитост и правилност побијаног решења, Врховни касациони суд је одбио ревизију крајњег корисника и одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Бранислав Босиљковић с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**