



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7300/2022
17.11.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Петар Бојовић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда и крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу града Београда ЈП, Београд, ради одређивања накнаде, одлучујући о ревизији предлагача, изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 13005/21 од 09.09.2021. године, у седници одржаној 17.11.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење Вишег суда у Београду Гж 13005/21 од 09.09.2021. године, у делу става првог изреке, тако што се одбијају као неосноване жалбе противника предлагача и крајњег корисника и **ПОТВРЂУЈЕ** решење Првог основног суда у Београду Р1 64/18 од 30.11.2020. године у делу става првог изреке за износ од још 1.528.433,28 динара (укупно 7.140.000,00 динара) са законском затезном каматом од 30.11.2020. године до исплате.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ крајњи корисници Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда ЈП, Београд да предлагачу АА из ... на име накнаде трошкова поступка по ревизији исплати 33.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака решења.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 64/18 од 30.11.2020. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за у потпуности експроприсану непокретност и то: кат. парц. бр. .. укупне површине 51 м², уписане у ЛН бр. .. КО ..., па је обавезан крајњи корисник да предлагачу на име накнаде за наведено експроприсано земљиште исплати 7.140.000,00 динара са законском затезном каматом од 30.11.2020. године, као дана доношења решења, до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је крајњи корисник да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка од 469.500,00 динара са законском затезном каматом од дана када наступе услови за извршење до исплате.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 13005/21 од 09.09.2021. године, ставом првим изреке, преиначено је првостепено решење у ставу првом изреке, тако што је крајњи корисник обавезан да предлагачу на име накнаде за изузету непокретност - кат. парц. бр. .. укупне површине 51 м², уписане у ЛН бр. .. КО ... исплати 5.611.566,72 динара са законском затезном каматом од 30.11.2020. године као дана пресуђења до

исплате. Ставом другим изреке, одбијена је као неоснована жалба крајњег корисника и потврђено је првостепено решење у ставу другом изреке. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев противника предлагача за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. Закона о парничном поступку у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. и чланом 420. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, 72/11... 18/20) и чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку – ЗВП („Службени гласник СРС“, бр. 25/82, 48/88, „Службени гласник РС“, бр. 46/95... и 14/2022) и утврдио да је ревизија предлагача основана.

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 Градске општине Савски венац, Одељење за имовинско-правне послове од 24.01.2017. године, од ранијег власника, овде предлагача, експроприсана је кат.парц. бр. .. укупне површине 51 м², уписане у ЛН бр. .. КО ..., у корист противника предлагача за потребе крајњег корисника експропријације, ради проширења саобраћајнице ..., .. и дела ... улице, а на основу Регулационог плана просторне целине Дедиње – целина Топчидерско брдо („Службени лист града Београда“, бр. 1/2000) и решења Владе Републике Србије од 23.12.2016. године о утврђеном јавном интересу за експропријацију одн. административни пренос. Накнада није исплаћена предлагачу. У поступку одређивања накнаде за експроприсане непокретности од Пореске управе Савски венац је прибављен извештај у коме је утврђена тржишна вредност за наведену катастарску парцелу од 110.030,72 динара по 1м² и у коме је наведено да је тржишна вредност утврђена по основу правноснажно реализованих процена Пореске управе у предметима (парификати) за исту или сличну непокретност на истој или сличној локацији, али без изласка на терен. Оценом налаза и мишљења и изјашњења судског вештака, утврђена је тржишна вредност за наведену катастарску парцелу од 140.000,00 динара по м², те да је вештак тржишну вредност предметног земљишта одредио компаративном методом са парцелама у близини, па с обзиром на укупну површину вредност експроприсане непокретности је 7.140.000,00 динара.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио захтев предлагача и обавезао крајњег корисника да предлагачу на име накнаде за експроприсано земљиште исплати 7.140.000,00 динара (у висини тржишне вредности према налазу и мишљењу вештака) са законском затезном каматом почев од 30.11.2020. године.

Другостепени суд је преиначио првостепено решење и обавезао крајњег корисника да предлагачу на име накнаде за експроприсано земљиште исплати 5.611.566,72 динара (у висини тржишне вредности према извештају Пореске управе) са законском затезном каматом почев од 30.11.2020. године, оценивши да није правилно становиште првостепеног суда који је висину накнаде одредио према процени судског вештака, будући да у смислу одредбе члана 42. Закона о експропријацији процену тржишне вредности непокретности врши Пореска управа.

Становиште другостепеног суда засновано је на погрешној примени материјалног права.

Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ број 53/95, „Службени гласник СРЈ“ број 16/01, „Службени гласник РС“ број 23/01, 20/09 и 55/13), прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано, док је ставом 2. истог члана прописано да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима.

Сагласно наведеном, 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 утврђивање висине тржишне вредности експроприсаних непокретности 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 суда погрешан је закључак другостепеног суда да се у конкретном случају има прихватити процена Пореске управе. Наиме, Пореска управа врши само процену тржишне вредности непокретности што представља најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност, а не одређује њену тржишну цену на основу критеријума од којих зависи тржишна цена експроприсаног земљишта.

Имајући у виду изнето, Врховни суд налази да је првостепеним решењем правилно одређена накнада за експроприсану непокретност након што је првостепени суд, уз правилну примену материјалног права, утврдио да тужилац има право на накнаду за експроприсану непокретност, чија висина је утврђена оценом налаза и мишљења судског вештака, према параметрима ближе наведеним у налазу и мишљењу вештака. Тужилац на досуђену накнаду има право и на законску затезну камату од 30.11.2020. године у смислу одредбе члана 277. Закона о облигационим односима.

Правилна је и одлука првостепеног суда о трошковима парничног поступка, јер је донета применом одредби члана 153. Закона о парничном поступку.

На основу изнетог, Врховни суд је, на основу члана 416. став 1. у вези са чланом 420. став 6. ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке.

Предлагач је успео у поступку по ревизији, па му, на основу чланова 153. и 154. ЗПП, припадају и одређени трошкови овог поступка према оствареном успеху, који обухватају трошкове за састав ревизије од стране адвоката од 33.000,00 динара на основу Тарифе о наградама и накнадама за рад адвоката важеће у време предузимања ове радње.

На основу изнетог, применом члана 165. став 2. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке

**Председник већа - судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић