



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 28473/2023
04.07.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Марко Радојковић, адвокат из ..., против противника предлагача – крајњег корисника „Коридори Србије“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник у поступку по ревизији Драгана Николић Јовановић, адвокат из ..., ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Крушевцу Гж 2929/23 од 24.08.2023. године, у седници одржаној 04.07.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Крушевцу Гж 2929/23 од 24.08.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев предлагача за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Решењем Основног суда у Крушевцу Р1 19/22 од 20.04.2023. године, ставом првим изреке, утврђена је накнада за изузето грађевинско земљиште уписано у лист непокретности бр. .. КО ... и то: део кп.бр. .. у површини од 19а 78м² у износу од 1.585.000,00 динара и део кп.бр. .. у површини од 44а 14м² у износу од 3.550.000,00 динара и на име накнаде за биљне засаде у износу од 157.500,00 динара. Ставом другим изреке, противник предлагача је обавезан да ранијем власнику АА на име накнаде за предметне парцеле ближе наведене у ставу првом изреке исплати износ од 5.135.000,00 динара и на име накнаде за биљне засаде у износу од 157.500,00 динара са законском затезном каматом од 20.04.2023. године као дана доношења решења до исплате. Ставом трећим изреке, противник предлагача је обавезан да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка од 571.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате.

Решењем Вишег суда у Крушевцу Гж 2929/23 од 24.08.2023. године, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача – крајњег корисника и потврђено првостепено решење.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, противник предлагача је благовремено изјавио ревизију из свих законом предвиђених разлога у смислу одредбе члана 404. ЗПП.

Предлагач је поднео одговор на ревизију, захтевајући накнаду за трошкове њеног састава.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. у вези са чланом 420. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон), па је нашао да ревизија није основана.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем Одељења за комунално стамбене и имовинско-правне послове Градске управе Града Крушевца од 13.05.2019. године, изузет уз накнаду, у корист Републике Србије, а за потребе крајњег корисника „Коридори Србије“ д.о.о. Београд, део кп.бр. .. у површини од 19а 78м² у износу од 1.585.000,00 динара и део кп.бр. .. у површини од 44а 14м², уписане у ЛН бр. .. КО ..., чији је власник предлагач, а ради изградње дела аутопута Е-761 Појате – Прељина, деоница Појате – Крушевац (Кошеви) сагласно јавном интересу за експропријацију утврђеном чланом 74. став 1. Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18) и Уредбе о утврђивању просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора аутопута Е-761, деоница Појате – Прељина („Службени гласник РС“, бр. 98/13), којим је утврђен јавни интерес за експропријацију, односно административни пренос непокретности. Пред надлежним органом управе није дошло до споразумног одређивања накнаде. Утврђено је да је пренамена предметног земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена Одлуком Скупштине града о обухвату земљишта, а основ за то представља Уредба Владе РС о уређивању просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора аутопута Е-761, деоница Појате – Прељина („Службени гласник РС“, бр. 98/13), да на истој није предвиђена изградња стамбених или пословних објеката, будући да је одговарајућим планским актом унапред дефинисана намена истог, те да се иста не може мењати. У поступку одређивања накнаде за експроприсане непокретности од Пореске управе сектор издвојених активности, одељење за контролу Крушевац прибављен је извештај у коме је утврђена тржишна вредност за наведене катастарске парцеле од 200,00 динара по 1м² и у коме је наведено да је тржишна вредност утврђена за пољопривредно земљиште, уз навођење да је ова вредност утврђена по основу правноснажно реализованих процена у предметима (парификати) за исту или сличну непокретност на истој или сличној локацији. Оценом налаза и мишљења и изјашњења судског вештака грађевинске струке, утврђена је тржишна вредност за наведене катастарске парцелу од 6,83 евра по 1м² (1 евро – 117,7589 динара), и то као за грађевинско земљиште јер је експроприсана за потребе изградње прикључне саобраћајнице и налазе се унутар заштитног појаса коридора аутопута Е-761. Судски вештак је тржишну вредност предметног земљишта одредио компаративном методом са парцелама у близини, па с обзиром на укупну површину вредност експроприсаних непокретности је 5.135.000,00 динара, док је у погледу висине накнаде за биљни засад ораха, на сагласан предлог предлагача и противника предлагача вредност утврђена у износу од 157.000,00 динара, у складу са понудом учињеном у управном поступку, а који је заснован на налазу и мишљењу вештака пољопривредне струке.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су утврдили накнаду за изузето грађевинско земљиште и биљне засаде и обавезали предлагача - крајњег корисника да предлагачу исплати и то: на име накнаде за експроприсано земљиште укупно 5.135.000,00 динара (у висини тржишне вредности према налазу и мишљењу вештака за грађевинско земљиште) и на име накнаде за биљне засаде у износу од 157.000,00 динара са припадајућом законском затезном каматом, применом чланова 41, 42, 70. и 71. Закона о експропријацији, члана 2. став 1. тачка 19 и став 4. Закона о планирању и изградњи, и чланова 82. и 88. Закона о планирању и изградњи, као и члана 1. став 2. Закона о пољопривредном земљишту.

По оцени Врховног суда, супротно наводима ревизије, побијано решење засновано је на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 1. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр.53/95... 20/09 и 55/13) прописано је да се непокретности могу експроприсати или се својина на њима може ограничити само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. Према одредби члана 41. став 2. истог закона, висина накнаде у новцу за експроприсану непокретност одређује се по тржишној цени према околностима у време закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у време доношења одлуке о накнади. Одредбом члана 42. истог закона прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није дугачије прописано (став 1), да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима (став 2).

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 правилан је закључак нижестепених судова да се у конкретном случају има прихватити процена коју је дао судски вештак грађевинске струке, с обзиром да 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.

Неосновани су наводи ревизије противника предлагача да се у конкретном случају ради о пољопривредном, а не грађевинском земљишту. Наиме, правноснажним решењем Одељења за комунално стамбене и имовинско-правне послове Градске управе Града Крушевца од 13.05.2019. године, од предлагача су експроприсане део кп.бр. .. у површини од 19а 78м² у износу од 1.585.000,00 динара и део кп.бр. .. у површини од 44а 14м², уписане у ЛН бр. .. КО ..., у корист Републике Србије, а за потребе крајњег корисника „Коридори Србије“ д.о.о. Београд, ради изградње саобраћајнице дела аутопута Е-761 Појате – Прељина, деоница Појате – Крушевац (Кошеви) сагласно јавном интересу за експропријацију утврђеном чланом 74. став 1. Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18) и Уредбе о утврђивању просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора аутопута Е-761, деоница Појате – Прељина („Службени гласник РС“, бр. 98/13), којим је утврђен јавни интерес за експропријацију, односно административни пренос непокретности. Такође, пренамена предметног земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена је Одлуком Скупштине града о обухвату земљишта, а основ за то представља Уредба Владе РС о уређивању просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног

коридора аутопута Е-761, деоница Појате – Прељина („Службени гласник РС“, бр. 98/13), дакле пре извршене експропријације, због чега предметна катастарска парцела представља грађевинско земљиште, како то правилно закључују нижестепени судови.

Наиме, одредбом члана 82. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09... 83/18) прописано је да грађевинско земљиште је земљиште које је одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Одредбом члана 83. став 2. истог закона прописано је да ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права. Одредбом члана 88. став 9. истог закона прописано је да од дана ступања на снагу планског документа којим је извршена промена намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, власник таквог земљишта остварује сва права власника на грађевинском земљишту, у складу са овим законом.

Следом ових разлога, Врховни суд налази да је нижестепеним решењима правилно одређена накнада за експроприсане непокретности као за грађевинско земљиште у висини утврђеној оценом налаза и мишљења судског вештака, те да на овако досуђену накнаду предлагач има право на законску затезну камату од 20.04.2023. године у смислу одредбе члана 277. Закона о облигационим односима. Такође, правилно су нижестепени судови одредили накнаду за биљне засаде у износу од 157.000,00 динара, будући да је наведена вредност утврђена на сагласан предлог предлагача и противника предлагача, у складу са понудом учињеном у управном поступку, а који је заснован на налазу и мишљењу вештака пољопривредне струке.

На основу изнетог, Врховни суд је, на основу члана 414. став 1. у вези са чланом 420. став 6. ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни суд је одбио захтев предлагача за накнаду трошкова за састав одговора на ревизију, с обзиром да нису били нужни за вођење овог поступка, у смислу члана 154. став 1. ЗПП, због чега је у смислу одредбе члана 165. став 1. ЗПП одлучио као у ставу другом изреке.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић