



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 17929/2022
28.08.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ... и ББ из ..., које заступа пуномоћник Зоран Јовић, адвокат из ..., против противника предлагача Општине Осечина, коју заступа Заједничко правобранилаштво Града Ваљева и других, ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Ваљеву Гж 1922/21 од 11.05.2022. године, у седници одржаној 28.08.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Ваљеву Гж 1922/21 од 11.05.2022. године.

Образложење

Решењем Основног суда у Ваљеву Р1 48/21 од 23.06.2021. године, ставом првим изреке, одређена је новчана накнада за кп.бр. .../..., ливада четврте класе, површине 25,64 ара, уписана у лист непокретности број ... КО ..., у износу од 3.503.373,00 динара, за коју је предлагачима признато право на новчану накнаду решењем Општине Осечина, Општинска управа, Одељење за комунално-стамбене послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине број 465-1/2018 од 19.04.2018. године, које је постало правноснажно 17.09.2018. године. Ставом другим изреке, обавезан је противник предлагача да на име новчане накнаде за одузето земљиште које представља кп бр. .../... ливада четврте класе, површине 25,64 ара КО ..., исплати предлагачима износ од по 1.751.686,50 динара, са законском затезном каматом од 23.06.2021. године до исплате. Ставом трећим изреке, противник предлагача је обавезан да предлагачима накнади трошкове поступка солидарно у износу од 427.100,00 динара, са законском затезном каматом од извршности решења до исплате.

Решењем Вишег суда у Ваљеву Гж 1922/21 од 11.05.2022. године, ставом првим изреке, преиначено је првостепено решење у ставу првом изреке па се одређује новчана накнада за кп бр. .../... ливада четврте класе, површине 25,64 ара, уписана у лист непокретности број ... КО ..., у износу од 3.669.084,00 динара, за коју је предлагачима признато право на новчану накнаду решењем Општине Осечина, Општинска управа, Одељење за комунално-стамбене послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине број 465-1/2018 од 19.04.2018. године.

Ставом другим изреке, преиначено је решење у ставу другом изреке, тако што је противник предлагача обавезан да на име новчане накнаде за одузето земљиште које представља наведену парцелу исплати предлагачима по 1.834.542,00 динара, са законском затезном каматом од 11.05.2022. године, до исплате. Ставом трећим изреке, преиначено је првостепено решење у ставу трећем изреке и противник предлагача обавезан да предлагачима накнади трошкове поступка солидарно у износу од 730.943,57 динара са законском затезном каматом од извршности решења до исплате.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, противник предлагача је изјавио благовремену ревизију због погрешне примене материјалног права и погрешно утврђеног чињеничног стања.

Предлагач је поднео одговор на ревизију противника предлагача.

Врховни суд је испитао побијано решење применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закон), који се примењују у поступку поводом ревизије против решења на основу члана 420. став 1. и 6. ЗПП и члана 30. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник СРС“ број 25/82 и 48/88 и „Службени гласник РС“ број 46/95 ... 14/22) и утврдио да ревизија није 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, правноснажним решењем Одељења за комунално-стамбене послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине Општине Осечина, број 465-1/2018 од 19.04.2018. године, експроприсана је у потпуности уз накнаду кп бр .../... уписана у лист непокретности број ... КО ..., ливада четврте класе, површине 25,64 ара, чији су сувласници предлагачи са обимом удела од по $\frac{1}{2}$, а ради изградње обилазнице око варошице Осечина, сагласно Плану генералне регулације насељеног места варошице Осечина и решења Владе РС 05 број 465-7743/2017 од 17.08.2017. године, којим је утврђен јавни интерес за експропријацију непокретности у корист Општине Осечина. Наведеним решењем одређено је да корисник експропријације стиче право да ступи у посед експроприсане непокретности даном правноснажности одлуке о накнади, односно даном закључења споразума о накнади за експроприсану непокретност ако Законом о експропријацији није другачије одређено. Одређено је да ће се накнада за експроприсану непокретност одредити у посебном поступку по правноснажности тог решења, а корисник експропријације је обавезан да у року од 15 дана од дана правноснажности решења поднесе Општинској управи писмену понуду о облику и висини накнаде за експроприсану непокретност. Наведено решење је постало правноснажно 17.09.2018. године. Према извештају Пореске управе Министарства финансија - Филијала Ваљево, Одсек Осечина од 05.02.2019. године, просечна тржишна цена земљишта за предметну катастарску парцелу, утврђена на основу просечне постигнуте тржишне вредности непокретности у девет правноснажних пореских решења о утврђивању пореза на пренос апсолутних права, која се односе на 2016. и 2017. годину и без изласка на терен износи 824,56 динара/м². На основу правноснажних пореских решења из 2018. и 2019. године, утврђена је просечна тржишна вредност за предметну парцелу у износу од 886,538 динара/м², уз образложење Пореске управе од 05.06.2019. године, да због недовољног броја предмета у текућој години морали су се користити купопродајни уговори и

процене из претходних две до три године, те да је свака процена без обзира од кога је рађена само симулација тржишне вредности. Након извршене идентификације предметне парцеле од стране вештака геометра, вештак пољопривредне струке је дао налаз и мишљење, да је у питању парцела која се води као ливада четврте класе и на лицу места представља природну ливаду правоугаоног облика без нагиба са прилазом предметној парцели са источне стране, да се у непосредној близини на око 50 метара налазе објекти за становање, а да је парцела са северне стране удаљена око 500 метара од централног дела Осечине. Парцела се може користити за све врсте пољопривредне производње, а имајући у виду близину пута употреба пољопривредне механизације неопходне за било коју производњу је лако изводљива. На основу карактеристика парцеле, њеног положаја, категоризације парцеле, приступних путева, погодности за пољопривредну производњу, конфигурацију саме парцеле, али и документације достављене од стране Пореске управе и на основу информација локалног становништва вештак је утврдио тржишну вредност предметне парцеле од 90.000,00 динара по ару, односно укупно 2.307.600,00 динара. Уговором о купопродаји непокретности који је закључен између ВВ и Општине Осечина чији је предмет кп бр .../..., ливада треће класе, пољопривредно земљиште КО ..., уговорена је купопродајна цена у износу од 1.366,37 динара/м².

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд није прихватио процењену тржишну вредност предметне парцеле од стране Пореске управе, нити налаз и мишљење вештака пољопривредне струке, већ је накнаду за експроприсану парцелу одредио на основу уговора о купопродаји кп бр .../... у износу од 1.366,37 динара/м² (укупно 3.503.373,00 динара), имајући у виду да се ради о истој култури и врсти земљишта као што је и предметна парцела, те чињеници да је противник предлагача по наведеној цени већ исплаћивао вредност таквог земљишта.

Другостепени суд је на основу члана 383. став 4. ЗПП, заказао расправу и одлучио о жалбама странака утврђујући на основу допунског налаза и мишљења вештака пољопривредне струке тржишну вредност предметне парцеле у износу од 1.431,00 динар/м², укупно 3.669.084,00 динара. Допунско вештачење обављено је на основу приложених купопродајних уговора, као и података о прометованим пацелама са сличним локацијама у близини предметне парцеле, те је компаративном методом утврђена тржишна вредност, будући да се упоредне парцеле користе као пољопривредно земљиште, односно ливаде четврте класе, што произлази из приложених уговора. Зато је другостепени суд преиначио првостепено решење и обавезао противника предлагача да предлагачима исплати накнаду у износу од по 1.834.542,00 динара, са припадајућом каматом.

Према члану 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ број 53/95 ... 106/16) непокретности се 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. Висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује се по тржишној цени, према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади (члан 41. став 2.). По члану 42. тог закона, накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује се у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије

прописано. Процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима.

У конкретном случају, правноснажним решењем Одељења за комунално-стамбене послове, урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине Општине Осечина, број 465-1/2018 од 19.04.2018. године, експроприсана је у потпуности уз накнаду кп бр .../... уписана у лист непокретности број ... КО ..., ливада четврте класе, површине 25,64 ара, чији су сувласници предлагачи у корист противника предлагача и одређено да ће се накнада за експроприсану непокретност одредити у посебном поступку по правноснажности овог решења. У случају када се не постигне споразум, накнаду одређује суд у ванпарничном поступку. Орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима врши процену тржишне вредности, како је то прописано у наведеној одредби члана 42. став 2. Закона о експропријацији, али не одређује тржишну вредност експроприсаног земљишта. Зато суд у ванпарничном поступку, поред процене коју је дала Пореска управа може изводити и друге доказе које учесници предложе, па и вештачење ако је потребно за одређивање накнаде. Другостепени суд је на расправи извео доказе, дајући по свом уверењу образложену оцену тих доказа и на основу резултата целокупног поступка, прихватајући допунски налаз и мишљење вештака пољопривредне струке, утврдио висину тржишне вредности експроприсане парцеле. Пореска управа је без изласка на терен дала процену тржишне вредности предметне непокретности, није навела конкретне параметре и извршила индивидуализацију предметне парцеле, па је правилно другостепени суд, супротно наводима ревизије, утврдио накнаду за експроприсану парцелу на основу допунског налаза и мишљења вештака пољопривредне струке. Вештак је на основу изласка на терен дао јасне карактеристике и положај предметног земљишта, узимајући у обзир постигнуте цене промета парцела које су по карактеристикама сличне наведеној парцели. Зато су као неосновани оцењени сви ревизијски наводи противника предлагача којима се оспорава оцена изведених доказа и утврђено чињенично стање, као и правилна примена материјалног права.

На основу изложеног, Врховни суд је оценио да је ревизија противника предлагача неоснована, па је на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић