



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 5881/2022
18.10.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Савић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Београда, кога заступа Градско јавно правобранилаштво са седиштем у Београду и крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП са седиштем у Београду, ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији предагача, изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 22271/20 од 29.12.2021. године, исправљеног решењем истог суда Гж 22271/20 од 08.02.2022. године, у седници већа одржаној дана 18.10.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија предлагача, **УКИДА** решење Вишег суда у Београду Гж 22271/20 од 29.12.2021. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 141/19 од 14.09.2020. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за трајно одузето грађевинско земљиште на катастарској парцели број .. површине 1458 м2, уписане у ЛН .. КО Борча, па је обавезан крајњи корисник Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП из Београда да предлагачу АА из ... исплати накнаду у укупном износу од 5.859.702,00 динара са законском затезном каматом на наведени износ почев од 14.09.2020. године до исплате; ставом другим изреке, обавезана је Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда да предлагачу исплати на име трошкова ванпарничног поступка износ од 618.250,00 динара.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 2271/20 од 29.12.2020. године, ставом првим изреке, преиначено је решење Првог основног суда у Београду Р1 141/19 од 14.09.2020. године у ставу првом изреке, тако што је одређена накнада за експроприсану непокретност и то за катастарску парцелу .. укупне површине 1458 м2, уписане у ЛН .. КО Борча, па је обавезан крајњи корисник да предлагачу на име накнаде за наведено експроприсано земљиште исплати износ од 466.560,00 динара са законском затезном

каматом од 14.09.2020. године као дана пресуђења па до исплате; ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке решења Првог основног суда у Београду Р1 141/19 од 14.09.2020. године па је обавезан крајњи корисник да предлагачу исплати на име трошкова ванпарничног поступка износ од 264.000,00 динара.

Решењем Вишег суда у Београду 22271/20 од 08.02.2022. године исправљено је решење Вишег суда у Београду 22271/20 од 29.12.2021. године, тако што у заглављу решења уместо датума доношења другостепене одлуке „29.12.2020.“, треба да стоји „29.12.2021. године“.

Против правноснажне одлуке донете у другом степену, предлагач је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијаног решења на основу члана 408. Закона парничном поступку ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20) у вези члана 420. став 1, 2. и 6. Закона парничном поступку и члана 27. став 2. и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је оценио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем Града Београда, Градске Општине Палилула, Одељења за имовинско-правне послове бр. 465-45/2012-I-3 од 16.05.2012. године, експроприсана је уз накнаду и пренета у јавну својину Града Београда за потребе Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, катастарска парцела .., површине 1458 м², уписана у ЛН .. КО Борча, чији је власник АА, ради изградње саобраћајнице „Северна тагента“ од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – Сектор 2, деоница од Зрењанинског пута М24.1 до Панчевачког пута – М1.9; одлучено је да ће се накнада за експроприсано земљиште на наведеној катастарској парцели одредити у посебном поступку по правноснажности решења и исту је дужна да исплати Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП власнику АА у року од 15 дана од дана одређивања те накнаде; сопственик експроприсане непокретности дужан је да предметну непокретност преда у државину Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП у року који писменим путем одреди крајњи корисник; Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП као корисник експропријације обавезана је да у року од 15 дана од дана правноснажности решења о експропријацији Одељењу за имовинско-правне послове – Управи Градске Општине Палилула у Београду поднесе писмену понуду о висини накнаде за експроприсану непокретност; корисник експропријације стиче право да ступи у посед експроприсане непокретности даном правноснажности одлуке о накнади, односно даном закључења споразума о накнади за експроприсану непокретност; по правноснажности ово решење служиће као извршни наслов за упис промене у јавним књигама о евиденцији непокретности и правима на њима. Предлагач и крајњи корисник нису закључили споразум о накнади пред надлежним органом управе за наведену катастарску парцелу, па су упућени суду ради доношења одлуке о висини накнаде за одузето земљиште. Према процени пореске управе вредност 1 м² експроприсане непокретности износи 320,00 динара према параметрима за три катастарске парцеле у КО Борча код којих је утврђена наведена процењена вредност на основу правноснажно окончаних поступака утврђивања пореза на пренос апсолутних права. По извештају

пореске управе предметна катастарска парцела је пољопривредно земљиште. Према налазу и мишљењу вештака Велимира Алексића, тржишна вредност спорне непокретности износи 4.019,00 динара по м2 процењена изласком на лице места према постојећој документацији, а предметно земљиште је грађевинско земљиште у непосредној близини магистралног пута Београд – Зрењанин и да су све суседне парцеле грађевинско земљиште.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредбе члана 41. став 2, члана 42. Закона о експропријацији, члана 132. Закона о ванпарничном поступку, одреди накнаду за експроприсану непокретност и обавезао крајњег корисника да предлагачу исплати износ од 5.859.702,00 динара, јер је у питању грађевинско земљиште, прихватајући налаз и мишљење судског вештака Велимира Алексића. На досуђени износ првостепени суд је досудио и законску затезну камату почев од дана пресуђења па до исплате.

Побијаном другостепеном одлуком преиначено је првостепено решење и предлагачу досуђена накнада према процени пореске управе у износу од 466.560,00 динара са каматом, са образложењем да је реч о пољопривредном земљишту и да у време доношења решења о експропријацији није извршена промена намена земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште.

По оцени Врховног суда, основани су ревизијски наводи да је због погрешене примене материјалног права висина накнаде која припада предлагачу за експроприсану катастарску парцелу остала спорна.

Процена пореске управе на којој је заснована побијана одлука према извештајима и изјашњењима од 09.05.2013. године, 11.06.2015. године, 10.10.2016. године, 21.11.2017. године и 07.01.2020. године, извршена је према правноснажно окончаним поступцима утврђења пореске основице за порез на пренос апсолутних права без изласка на терен важећим за пољопривредно земљиште. Наведене су три упоредне парцеле и бројеви предмета из 2013. и 2014. године, без означавања локације, осим података да се ради о КО Борча. Због наведеног процена пореске управе је остала паушална и недовољно образложена и недокументована, јер се не види на основу којих критеријума и мерила је утврђена цена земљишта по 1 м2, где су и какве су упоредне парцеле, да ли је упоређивање вршено на основу продајних цена из уговора, места непокретности, очекивања прихода од земљишта и др, при чему је из више извештаја пореске управе у вишегодишњем периоду дата иста процена од 320,00 динара по м2. Према ставу Уставног суда израженом у више одлука, задатак пореске управе није да одређује тржишну вредност експроприсане непокретности, већ да врши њену процену, при чему је, у случају да се не постигне споразум о накнади једино суд надлежан да у ванпарничном поступку одреди накнаду за експроприсану непокретност. Из одредбе члана 42. Закона о експропријацији произилази да накнада коју процењује пореска управа представља најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност коју суд може да одреди. Према члану 136. став 2. Закона о ванпарничном поступку, суд поред процене коју је дала пореска управа, може да изведе и друге доказе које учесници предлажу и да одреди вештачење, уколико процени да су од значаја за одређивање висине накнаде. У овом

случају извештаји пореске управе као непрецизни и недовољни не дају основа за закључак зашто се у конкретном случају не може применити већа цена и нису прихватљиви методолошки основ за одлуку о конкретној висини накнаде.

Побијаном одлуком оцењен је и налаз и мишљење вештака Велимира Алексића, као и његова допунска изјашњења и објашњења и изнети разлози због којих није прихваћена процена вредности спорног земљишта дата вештачењем – вештак је навео да се ради о грађевинском земљишту у време процене, тачније у време давања налаза 13.11.2013. године, али он у свом налазу као ни у додатним изјашњењима није навео карактер земљишта у време одузимања и доношења решења о експропријацији 16.05.2012. године, па самим тим другостепени суд није прихватио његову процену о вредности наведеног земљишта као грађевинског у износу од 4.019,00 динара по м², сматрајући да је превисоко одређена за КО Борча, без достављања конкретних доказа – уговора којима је прометовано земљиште на сличној локацији. Није спорно да вештак у свом изјашњењу није одговорио на све изнете примедбе. Међутим, приликом одлучивања пропуштено је да се правилно примене посебна правила поступка предвиђена Законом о ванпарничном поступку за одређивање накнаде за експроприсану непокретност, која прописује дужност суда у овој врсти поступка. Наиме, према члану 134. став 1. Закона о ванпарничном поступку, поступак одређивања накнаде за експроприсану непокретност покреће се и води по службеној дужности. Из наведеног произилази да суд мора да има активну улогу у целом поступку и одреди које чињенице треба да се утврде и који докази морају да се изведу да би се те чињенице утврдиле. Поступање суда ближе је прописано чланом 136. Закона о ванпарничном поступку. У овом случају спорности у вези спроведеног вештачења нису отклоњене, што је требало расправити потпунијим саслушањем вештака или допунским вештачењем.

Осим наведеног, другостепени суд при доношењу побијане одлуке није имао у виду да је експропријација предметне катастарске парцеле извршена на основу решења Владе РС бр. 465-7013/2010 од 30.09.2010. године, којим је утврђен јавни интерес за експропријацију и административни пренос непокретности у складу са планом детаљне регулације за саобраћајницу „Северна тагента“ од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – Сектор 2, како је то наведено у решењу о експропријацији ове катастарске парцеле. Остало је неутврђено и да ли је наведени план детаљне регулације донет пре правноснажности решења о експропријацији, те да ли је предметна катастарска парцела ступањем истог на снагу променила намену и постала грађевинско земљиште на основу члана 82. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/09 ... 83/18) без обзира што та промена намене и статуса земљишта није проведена у катастру. Према овој законској одредби која регулише појам грађевинског земљишта, то је земљиште које је одређено Законом и Планским документом као грађевинско које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на коме 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 актом донетим на основу Закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену јавној књизи о евиденцији непокретности и права. Из одредбе члана 88.

овог Закона произилази да у случају када се планским документом промени намена пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, да је орган надлежан за доношење планског документа дужан да у року од 15 дана од дана ступања на снагу тог документа органу надлежном за послове државног премера и катастра достави акт који садржи опис катастарских парцела којима је промењена намена. Другостепени суд није ценио испуњеност услова за примену наведених законских одредби.

Како су указани пропусти били од битног значаја за доношење правилне и законите одлуке, побијано решење је морало бити укинато. У поновном поступку другостепени суд ће отклонити указане неправилности и донети правилну и на закону засновану одлуку.

Укинута је и одлука о трошковима поступка, јер иста зависи од коначног окончања поступка.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци решења на основу члана 416. став 2. у вези члана 420. став 6. Закона парничном поступку и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

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

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**