



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12722/2024
11.07.2024. 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 Мирсад Мудеризовић, адвокат из ..., против противника предлагача ЈП „Србијагас“ са седиштем у Новом Саду, чији је пуномоћник Александар Тодоровић, адвокат из ..., ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Новом Пазару Гж 175/23 од 15.12.2023. године, у седници одржаној 11.07.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Новом Пазару Гж 175/23 од 15.12.2023. године.

Образложење

Решењем Основног суда у Новом Пазару Р1 70/22 од 23.11.2022. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за експроприсане непокретности и то: кп.бр. .. у површини 19а 96м² и кп.бр. .. у површини од 8а 58м², уписане у ЛН бр. .. КО ..., ранијег власника АА, у износу од 9.549.768,60 динара. Ставом другим изреке, противник предлагача је обавезан да ранијем власнику АА исплати износ од 9.549.768,60 динара са законском затезном каматом од 23.11.2022. године као дана доношења пресуђења до исплате. Ставом трећим изреке, противник предлагача је обавезан да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка од 33.000,00 динара.

Решењем Вишег суда у Новом Пазару Гж 175/23 од 15.12.2023. године, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и потврђено првостепено решење.

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

Предлагач је поднео одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. у вези са чланом 420. став 6. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, 72/11...

18/20 и 10/23 – други закон) и чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку – ЗВП, па је нашао да ревизија није основана.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Одељења за имовинско-правне послове Града Новог Пазара од 08.11.2021. године, усвојен је предлог противника предлагача и извршена је експропријација кп.бр. ..., по култури њива 2. класе у површини 19а 96м² и кп.бр. .. по култури њива 2. класе у површини од 8а 58м², уписане у ЛН бр. .. КО ..., чији је власник предлагач, а за потребе изградње гасног развода. У поступку одређивања накнаде за експроприсане непокретности од Пореске управе, Филијала у Новом Пазару прибављен је извештај у коме је утврђена тржишна вредност за наведене катастарске парцеле од 300,00 динара по 1м² и у коме је наведено да је тржишна вредност утврђена за пољопривредно земљиште, уз навођење да је ова вредност утврђена на основу процене тржишне вредности приближно истих непокретности код којих је утврђен порез на пренос апсолутних права. Оценом налаза и мишљења и изјашњења судског вештака, који је за процену тржишне вредности земљишта користио параметре удаљеност парцеле од центра урбанистичког места, удаљеност од главне и споредне путне инфраструктуре, уређености простора, врсте земљишта, калсе земљишта, конфигурације терена, облика предметне парцеле, могуће врсте употребе земљиште, годишње очекивани нето приход некретнине, површина земљишта, утврђена је тржишна вредност за наведене катастарске парцеле и то за: кп.бр. .. износи 3.000 евра/ару (19,96 ари x 352.260,00 динара износи 7.031.109,60 динара) и кп.бр. .. износи 2.500 евра/ару (8,58 ари x 293.550,00 динара износи 2.518.659,00 динара), те да је наведено земљиште експроприсано ради изградње разводног гасовода РГ 09/04/2 Александровац-Брус-Копаоник-Рашка-Нови Пазар-Тутин. Судски вештак је тржишну вредност предметног земљишта одредио компаративном методом са парцелама у близини, па с обзиром на укупну површину, вредност експроприсаних непокретности је 9.549.768,60 динара. У налазу је наведено и да предметно земљиште на основу зонирања града припада шестој зони за коју је процењена вредност земљишта за потребе опорезивања („Службени лист Града Новог Пазара“ бр. 463-879/21 од 23.11.2021. године) у износу од 6.412,00 динара/м² за грађевинско земљиште, 54,00 динара/м² за пољопривредно земљиште и 47,00 динара/м² за шумско земљиште.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су утврдили накнаду за наведено земљиште које је експроприсано ради изградње разводног гасовода РГ 09/04/2 Александровац-Брус-Копаоник-Рашка-Нови Пазар-Тутин и обавезали противника предлагача да предлагачу исплати укупно 9.549.768,60 динара (у висини тржишне вредности према налазу и мишљењу судског вештака) са припадајућом законском затезном каматом, применом чланова 41. и 42. Закона о експропријацији.

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 другачије 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, 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 имовинско-правне послове Града Новог Пазара од 08.11.2021. године, од предлагача су експроприсане кп.бр. ..., по култури њива 2. класе у површини 19а 96м² и кп.бр. ... по култури њива 2. класе у површини од 8а 58м², уписане у ЛН бр. ... КО ..., а за потребе противника предлагача, ради изградње гасног развода, сагласно јавном интересу за експропријацију утврђеном Уредбом о утврђивању просторног плана подручја посебне намене разводног гасовода РГ 09/04/2 Александровац-Брус-Копаоник-Рашка-Нови Пазар-Тутин са елементима детаљне регулације („Службени гласник РС“, бр. 71/2018), којим је утврђен јавни интерес за експропријацију, односно административни пренос непокретности. Имајући у виду наведено, извршена је пренамена предметног земљишта из пољопривредног у грађевинско, основ за то представља и Уредба Владе РС о уређивању просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора аутопута Е-761, деоница Појате – Прељина („Службени гласник РС“, бр. 98/13), а пре извршене експропријације, због чега предметна катастарска парцела, по оцени Врховног суда, представља грађевинско земљиште.

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 23.11.2022. 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 заснованом 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 и чланом 30. став 2. ЗВП, одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић