



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 81/2015
12.05.2016. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранка Станића и Гордане Ајншпилер-Поповић, чланова већа, у правној ствари предлагача В.б. АД, Н.С., Ф.С.М., Е.Ш., чији је правни следбеник В.б. АД, Н.С., Ф.Ш., против противника предлагача Републике Србије, коју заступа Републичко јавно правобранилаштво, ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 726/14 од 06.11.2014. године, у седници већа одржаној дана 12.05.2016. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 726/14 од 06.11.2014. године и решење Основног суда у Шиду Р1 45/11 од 06.02.2014. године и предмет **ВРАЋА** Основном суду у Шиду на поновно суђење.

Образложење

Решењем Основног суда у Шиду Р 45/11 од 06.02.2014. године обавезан је противник предлагача, као корисник експропријације и административног преноса, да предлагачу, као ранијем сопственику, на име накнаде за некретнине које се састоје из пословног објекта површине 62 м2, саграђеног на парцели бр. ... грађевинско изграђено земљиште, те пословног објекта површине 61 м2 саграђеног на парцели бр. ..., грађевинско изграђено земљиште, експроприсаних решењем Одељења за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове Општине Шид од 18.05.2005. године, ради изградње граничног прелаза Батровци, а којим решењем је извршен и административни пренос парцеле број ... и ..., у корист државне својине Републике Србије, као и на име накнаде за парцелу број ... П., површине 28 ара и 34 м2, парцелу бр. ... П., површине 45 м2 и парцелу бр. П., површине 45 м2, све уписане у ЗК.УЛ. бр. ... КО Б., на којим парцелама је истим решењем извршен и административни пренос у корист државне својине Републике Србије, исплати укупно 29.406.962,53 динара, са каматом по Закону о висини стопе затезне камате, почев од 06.02.2014. године па до исплате.

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 726/14 од 06.11.2014. године, жалба противника предлагача одбијена је као неоснована и потврђено наведено решење Основног суда у Шиду.

Против правноснажног другостепеног решења противник предлагача је благовремено изјавио ревизију побијајући га због погрешне примене материјалног права.

Одговор на ревизију поднео је предлагач и предложио да се ревизија противника предлагача одбије као неоснована.

Испитујући побијано решење у смислу члана 399. и 412. став. 1. и 5. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 125/04, 111/09), а у вези са чланом 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија противника предлагача основана.

По становишту ревизијског суда основано се у ревизији указује да је образложење налаза и мишљења вештака Завода за вештачење Нови Сад, паушално (недовољно) образложено и да је у поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 12. ЗПП (што је у жалби указивано, али другостепени суд битну повреду није отклонио), па се за сада не може прихватити процена тржишне вредности објекта.

Наиме, тржишна вредност се дефинише као новчана сума за коју се имовина (у овом случају грађевинско-пословни објекти), може продати или је разменити на отвореном и конкурентном тржишту под нормалним околностима и добровољно између заинтересованих страна. Методологија процене вредности непокретности заснива се на трошковном методу (грађевинска вредност објекта са корекцијама), компаративном методу (упоређење тржишних вредности из уговора о промету) и методу капитализације дохотка (приход).

У конкретном случају вештачење јесте формално извршено по изложеним принципима, али из налаза и мишљења вештака уопште није јасно како је вештак утврдио (на основу којих параметара) грађевинску вредност објекта (цене конструкције, занатских завршних радова и инсталација), нити су довољно објашњени корективни фактори (локација, корисна површина, фактор за пословне објекте, фактор квалитета, усклађености, изграђености).

Првостепени суд није утврдио да ли постоји грађевинска и употребна дозвола, да ли су објекти изграђени од стране предлагача или купљени, па је нејасно како је корекцијом утврђена вредност објекта од 15.048.000,00 динара и 13.582.000,00 динара. По Правилнику о начину утврђивања основице пореза на имовину и права на непокретностима који су у недостатку правила о начину утврђивања тржишне вредности могао по аналогоји применити и у поступку вештачења ("Службени гласник РС" бр. 38/2001...27/2011), монтажни објекти су мање вредни од грађевинске вредности зграда од тврдог материјала (монтажни објекти имају 150 бодова, а зграде од тврдог материјала 300 бодова).

Ако је земљиште на коме су се налазили пословни објекти било у режиму државне својине, предлагачи немају право на тржишну накнаду за земљиште које се налази под зградом и које служи за редовну употребу.

Са изложеног а на основу члана 406. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

Председник већа-судија
Бранислава Апостоловић,с.р.