



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3654/2019
10.02.2021. године
Београд

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., ..., чији је пуномоћник Бојан Ивановић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда и крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Београд, чији је пуномоћник Драган Гребо, адвокат из ..., ради одређивања накнаде, одлучујући о ревизији крајњег корисника изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 13031/15 од 08.03.2019. године, у седници одржаној 10.02.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ решење Вишег суда у Београду Гж 13031/15 од 08.03.2019. године и решење Првог основног суда у Београду Р1 481/13 од 18.02.2015. године, исправљено решењима истог суда од 04.06.2015. године и 10.06.2015. године, и предмет враћа првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 481/13 од 18.02.2015. године (које је исправљено решењима истог суда од 04.06.2015. године и 10.06.2015. године), ставом првим изреке одређена је накнада за изузету кат.парц. бр. ... уписана у ЛН бр. ... КО ..., површине 2368 м², која је експроприсана у потпуности решењем Одељења за имовинско-правне послове Градске општине Палилула бр. 465-250/2012-I-3 од 14.09.2012. године власништво предлагача, у корист Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Београд, па је обавезан крајњи корисник да предлагачу исплати накнаду од 5.735.296,00 динара. Ставом другим изреке обавезан је крајњи корисник да предлагачу накнади трошкове поступка од 15.000,00 динара.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 13031/15 од 08.03.2019. године, ставом првим изреке одбијене су као неосноване жалбе противника предлагача и крајњег корисника и потврђено решење Првог основног суда у Београду Р1 481/13 од 18.02.2015. године. Ставом другим изреке одбијена је жалба противника предлагача и потврђено решење Првог основног суда у Београду Р1 481/13 од 04.06.2015. године.

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

Предлагач је поднео одговор на ревизију крајњег корисника.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, применом члана 408. у вези са чланом 420. став 6. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20) и чланом 27. став 2. Закона о ванпарничном поступку, па је нашао да је ревизија неоснована.

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 до сада утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем Градске општине Палилула, Одељење за имовинскоправне послове од 14.09.2012. године, експроприсана је у потпуности кат.парц. бр. ... уписана у ЛН бр. ... КО ..., површине 2368 м², власништво предлагача, за потребе крајњег корисника, ради изградње саобраћајнице „Северна тангента“ од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – Сектор 2 „деоница од Зрењанинског пута – М24.1 до Панчевачког пута – М1,9“. Наведеним решењем предвиђено је да ће накнада за предметно експроприсано земљиште бити одређена у посебном поступку, као и да је исту дужан да исплати крајњи корисник у року од 15 дана од дана одређивања те накнаде. Како пред органом управе није постигнут споразум о висини накнаде, то су општински списи прослеђени Првом основном суду у Београду, ради одређивања накнаде у ванпарничном поступку. Према процени тржишне вредности непокретности од стране Пореске управе, Филијала Палилула од 20.01.2015. године, тржишна вредност земљишта које је предмет овог поступка је 164,00 динара по м². Из налаза и мишљења вештака утврђено је да је тржишна вредност предметне катастарске парцеле 2.422,00 динара по м², укупно 5.735.296,00 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су на основу члана 42. Закона о експропријацији, одредили накнаду за предметну катастарску парцелу на основу процене тржишне вредности дате од стране судског вештака и обавезали крајњег корисника да накнаду исплати предлагачу, закључивши да процена дата од стране Пореске управе, Филијала Палилула за предметну непокретност није адекватна тржишној вредности, као и да цена дата од Пореске управе, представља најнижу вредност и у том смислу полазну основу за утврђивање стварне вредности земљишта, уз констатацију да се на примедбе крајњег корисника вештак изјаснио у поднеску од 18.11.2014. године и на рочишту одржаном 18.02.2015. године.

По оцени Врховног касационог суда основано се у ревизији указује да је методологија утврђивања тржишне вредности изузете непокретности погрешна и да је налаз вештака недовољно образложен и нејасан, јер нису ближе објашњени параметри за утврђивање тржишне вредности непокретности.

Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ број 53/95, „Службени гласник СРЈ“ број 16/01, „Службени гласник РС“ број 23/01, 20/09 и 55/13), прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано, док је ставом 2. истог члана прописано да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима.

Наиме, тржишна вредност се дефинише као новчана сума за коју се непокретност може продати или разменити на отвореном и конкурентном тржишту под нормалним околностима и добровољно између заинтересованих страна. Методологија процене вредности непокретности заснива се на трошковном методу, компаративном методу и методу капитализације дохотка (приход). 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, локација, удаљеност односно близина насељеног места и асфалтног пута, постојање и удаљеност инфраструктурне инсталације и других корективних фактора који утичу на тржишну вредност непокретности.

У конкретном случају вештачење јесте формално извршено по изложеним принципима, али из налаза и мишљења уопште није јасно како је вештак утврдио (на основу којих параметара) тржишну вредност експроприсане непокретности, нити су довољно објашњени корективни фактори (локација, фактор карактера и квалитета, удаљеност односно близина насељеног места, изграђености). Имајући у виду да нижестепени судови, због погрешне примене материјалног права нису ценили правилност обрачуна и висине тржишне вредности експроприсане непокретности коју је дао судски вештак Велимир Алексић, што значи да је на тај начин чињенично стање остало непотпуно утврђено, због чега је Врховни касациони суд на основу члана 416. став 2. ЗПП укинуо нижестепену пресуду и предмет вратио првостепеном суду на поновно одлучивање.

Укинута је и одлука о трошковима поступка јер зависи од коначног исхода спора.

У поновном поступку првостепени суд ће утврдити чињенично стање имајући у виду примедбе из овог решења, при том водећи рачуна да се висина накнаде утврђује према ценама у време пресуђења, и правилном применом материјалног права донети правилну и закониту одлуку.

**Председник већа – судија
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић