



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 8343/2022
09.11.2022. године
Београд

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА и ББ, обоје из ..., против противника предлагача Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво града Београда, са седиштем у Београду и крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београд ЈП Београд, коју заступа Градско правобранилаштво града Београда, ради одређивања накнаде, одлучујући о ревизији крајњег корисника изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 26165/21 од 04.02.2022. године, у седници одржаној дана 09.11.2022. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија крајњег корисника, **УКИДАЈУ СЕ** решења Вишег суда у Београду Гж 26165/21 од 04.02.2022. године и Првог основног суда у Београду Р1 73/21 од 31.05.2021. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 73/21 од 31.05.2021. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за експроприсане непокретности – неизграђено грађевинско земљиште и то: кат. парцелу бр. .../... површине 322 м2, ливада треће класе уписана у ЛН бр. ... КО ..., која је експроприсана у потпуности решењем Одељења за имовинско-правне послове Градске општине Вождовац, бр. ... -.../... од 15.12.2014. године које је правноснажно 05.11.2019. године и катастарске парцеле бр. .../... површине 1384 м2 и .../... површине 71 м2, уписане у ЛН бр. ... КО ..., које су експроприсане у потпуности решењем Одељења за имовинско-правне послове Градске општине Вождовац број ...-...-.../... од 11.10.2013. године које је правноснажно 16.10.2015. године, све (су)власништво пок. ВВ чији су правни следбеници предлагачи, а у корист Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП из Београда, па је овај крајњи корисник обавезан да предлагачима на име накнаде за експроприсане катастарске парцеле исплати износ од по 12.013.959,00 динара, односно укупно 24.027.918,00 динара са законском затезном каматом од дана доношења одлуке па до исплате. Ставом другим изреке, крајњи корисник је обавезан да предлагачима на име накнаде трошкова ванпарничног поступка исплати износ од 173.000,00 динара.

Решењем Вишег суда у Београду Гж бр.26165/21 од 04.02.2022. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе противника предлагача и крајњег корисника и потврђено је наведено првостепено решење у ставу првом изреке. Ставом другим изреке, исто решење је преиначено у ставу другом изреке, па је крајњи корисник обавезан да предлагачу АА из ... на име трошкова парничног поступка исплати износ од 20.000,00 динара.

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

Испитујући правилност побијаног решења на основу члана 408. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11, 18/20) у вези члана 30. став 2. ЗВП-а, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија основана.

Доношењем побијаног решења 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 катастарска парцела број .../... површине 322 м2 уписана у ЛН бр. ... КО ... и катастарске парцеле бр. .../... површине 1384 м2 и бр. .../... површине 71 м2 уписане у ЛН бр. ... КО ..., експроприсане су у потпуности правноснажним решењима Одељења за имовинскоправне послове Градске општине Вождовац бр. ...-.../... од 15.12.2014. године и бр. ...-.../... од 11.10.2013. године чији је носилац права коришћења у уделу од 5881/11763 идеалних делова био сада пок. ВВ. На заоставштини оставиоца пок. ВВ оглашени су са по $\frac{1}{2}$ наведених идеалних делова на предметним катастарским парцелама, његови законски наследници синови ББ - предлагач другог реда и сада пок. ВВ, чији је законски наследник ћерка АА – предлагач првог реда. Тај њихов заједнички удео фактички представља по $\frac{1}{4}$ за сваког предлагача на целокупној површини од 1777 м2. Наведене катастарске парцеле су експроприсане у корист Града Београда, а за потребе Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП из Београда, на основу Плана детаљне регулације четири МЗ општина Звездара и Вождовац – насеље „Падина“ на непокретностима у КО Велики Мокри Луг и КО Кумодраж и решења Владе РС бр.465-114/2012 од 19.01.2012. године, којим је утврђен јавни интерес за експропријацију земљишта и објеката на земљишту, ради изградње и регулације јавних саобраћајница као примарне и секундарне градске саобраћајне мреже. Накнада за експроприсане катастарске парцеле овде предлагачаима није исплаћена. На основу записника о процени тржишне вредности Пореске управе – Општине Вождовац од 15.05.2021. године, суд је утврдио да процењена тржишна вредност предметних катастарских парцела које спадају у грађевинско земљиште износи 7.600,00 динара по м2. На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке датог применом компаративног приступа, утврђено је да процењена тржишна вредност експроприсаних катастарских парцела, као грађевинског земљишта износи 230 евра, односно 27.043,00 динара по м2.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је прихватајући у потпуности овај налаз и мишљење судског вештака, одредио висину новчане накнаде за експроприсане кат. парцеле – неизграђено грађевинско земљиште у утврђеном износу од по 12.013.959,00 динара за сваког од предлагача. Одлуку је засновао применом чланова 41. став 2. и 42. Закона о експропријацији, и члана 132. ЗВП. Образлажући разлоге који су га руководили на прихватање процене тржишне цене експроприсаних катастарских парцела дате у налазу и мишљењу судског вештака, указао је на став Уставног суда заузет у одлуци Уж 5686/11 у којој је оцењено да задатак пореске управе није да одређује тржишну цену експроприсане непокретности, већ да врши њену процену. Те да из одредбе члана 136. став 2. ЗВП-а произлази да поред процене коју је дала Пореска управа, суд може да изведе и друге доказе које учесници предлажу и да одреди вештачење, уколико процени да је то од значаја за одређивање висине накнаде, а што је у конкретном случају предлагач предложио.

Другостепени суд је прихватио изложено правно становиште првостепеног суда, уз додатну аргументацију да процењена тржишна цена предметних катастарских парцела коју је Пореска управа проценила на износ од 7.600,00 динара по м², представља најнижи износ накнаде експроприсане непокретности коју суд може одредити, али да то не искључује могућност уколико процена није адекватна, да се тржишна вредност утврди другим доказним средствима, што је у конкретном случају учињено на основу налаза и мишљења судског вештака. Бавио се и оценом методологије коју је судски вештак применио у одређивању тржишне цене предметних грађевинских парцела, сматрајући адекватним компаративни приступ, дат на бази цене прометоване катастарске парцеле број .../... која се налази у окружењу предметних катастарских парцела .../... и .../... чија је тржишна цена износила 242 евра по м², због чега је руководећи се том ценом утврдио тржишну цену за све три катастарске парцеле у висини од 230 евра по м².

Врховни касациони суд налази да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Одредбом члана 41. став 2. Закона о експропријацији, прописано је да се висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује према тржишној цени, према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у време доношења првостепене одлуке о накнади. Одредбом члана 42. став 1. 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. Новелираним ставом 2. исте одредбе, одређено је да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права непокретности.

Основано се ревизијом крајњег корисника указује да је неприхватљива методологија судског вештака који се бавио проценом тржишне цене предметних катастарских парцела упоређивањем са тржишном ценом оних катастарских парцела које су планиране за стамбену изградњу, а наведене парцеле за то нису предвиђене. Поред тога, основано се у ревизији истиче да је Пореска управа према записнику у списима,

процену тржишне цене експроприсаних катастарских парцела вршила на основу података из реализованих купопродајних уговора по којима је наплаћен порез на пренос апсолутних права и то оних уговора који за предмет имају непокретности исте врсте и на истој – сличној локацији. То је образложена, а не паушална процена тржишне цене предметних непокретности дата од органа надлежног за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима, у смислу члана 42. став 2. Закона о експропријацији. Док судски вештак није вршио такву процену већ је тржишну цену истих утврђивао на бази цене оних суседних катастарских парцела на којима су изграђени објекти и тако је добио већу цену коју је применио на све наведене катастарске парцеле, на који начин је добијена вишеструко већа тржишна цена у односу на ону из извештаја Пореске управе.

Према томе, у ситуацији када је за разлику од налаза и мишљења судског вештака, Пореска управа као за то надлежни орган дала образложену процену тржишне цене предметних катастарских парцела по м2, засновану на конкретно наведеним релевантним подацима, неприхватљиво је тумачење нижестепених судова да ова процена није адекватна. У том контексту је необјашњиво прихватање процене тржишне цене дате на описани начин применом компаративног метода из налаза и мишљења судског вештака.

Следом изложеног, суд ће имајући у виду примедбе из овог решења и отклонити контрадикторност у односу на утврђену висину тржишне цене и потом донети нову одлуку у овој правној ствари.

Како одлука о трошковима поступка зависи од исхода одлуке о главној ствари, то је и она укинута.

На основу изложених разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 416. став 2. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП-а, одлучио као у изреци овог решења.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић