



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2686/2021
22.12.2022. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., кога заступа пуномоћник Предраг Савић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Београд и крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП, Београд, ради одређивања накнаде, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Крушевцу Гж 1020/19 од 20.11.2020. године, у седници одржаној 22.12.2022. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија предлагача, **УКИДА** решење Вишег суда у Крушевцу Гж 1020/19 од 20.11.2020. године и предмет враћа другостепеном суду на поновно одлучивање.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 348/16 од 26.10.2017. године, ставом првим изреке одређена је накнада за експроприсану непокретност и то кп бр .../... укупне површине 6 ари и 17 м² уписане у ЛН број ... КО ... и обавезан крајњи корисник Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Београд да предлагачу на име накнаде за наведено експроприсано земљиште исплати износ од 2.458.251,40 динара са законском затезном каматом од 26.10.2017. године као даном доношења овог решења до исплате. Ставом другим изреке обавезан је крајњи корисник да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка у износу од 596.000,00 динара.

Решењем Вишег суда у Крушевцу Гж 1020/19 од 03.12.2019. године, укинута је првостепено решење и предмет враћен првостепеном суду на поновно одлучивање.

Решавајући сукоб надлежности Првог основног суда у Београду и Вишег суда у Крушевцу, решењем Врховног касационог суда Р1 126/2020 од 14.05.2020. године, одлучено је да је за поступање у овом предмету стварно надлежан Виши суд у Крушевцу, применом члана 387. став 3. ЗПП, јер у случају када је првостепена пресуда већ једанпут била укинута, другостепени суд није могао да укине решење и упуту предмет првостепеном суду на поновно одлучивање.

Решењем Вишег суда у Крушевцу Гж 1020/19 од 20.11.2020. године, ставом првим изреке одређена је накнада за експроприсану непокретност и то кп бр .../... укупне површине 6 ари и 17 м², уписане у ЛН ... КО ..., па је обавезан крајњи корисник да предлагачу на име накнаде за наведено експроприсано земљиште исплати износ од 197.440,00 динара са законском затезном каматом од 20.11.2020. године, као дана доношења овог решења до исплате. Ставом другим изреке крајњи корисник је обавезан да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка у износу од 645.500,00 динара.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, предлагач је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба ванпарничног поступка, и погрешне примене материјалног права, са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Врховни касациони суд је оценио да је ревизија предлагача дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 3. у вези члана 420. став 6. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20) и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, испитао је побијано решење на основу члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија основана.

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 утврђеном чињеничном стању решењем Градске општине Палилула – Одељење за имовинско-правне послове од 02.07.2012. године, које је постало правноснажно 08.08.2012. године, експроприсана је у потпуности кп бр .../... површине 617 м² уписана у ЛН број ... КО ..., власништво предлагача у корист Града Београда за потребе Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београд ЈП, ради изградње саобраћајнице Северна тангента од саобраћајнице Т-6 до панчевачког пута – сектор 2, деоница од зрењанисног пута – М-24 тачка 1. до панчевачког пута – М1. тачка 9, а на основу Плана детаљне регулације („Службени лист Града Београда“ број 24/10) и решења Владе Републике Србије 05 број 465-7835/2011 од 20.10.2011. године о утврђивању јавног интереса за експропријацију. Из образложења решења произилази да је из уверења РГЗ Центар за катастар непокретности од 22.12.2011. године, утврђено да је кп бр .../... КО ... ушла у састав грађевинске парцеле „С 12“ у КО Борча на основу Програма о уређивању и давању у закуп грађевинског земљишта за 2012. годину („Службени лист Града Београда“ број 95/11). Предметна катастарска парцела изузета је из поседа предлагачу за потребе крајњег корисника, а накнада није исплаћена. По извештају Пореске управе, тржишна вредност земљишта за кп бр .../... КО ... износи 320,00 динара по 1 м² и дата је искључиво на основу правноснажно реализованих процена Пореске управе у предметима – парификатима, за исте или сличне непокретности, на истој или сличној локацији, а предметно земљиште је опредељено као пољопривредно јер се налази у пољопривредном реону без изграђене инфраструктуре. Оценом налаза и мишљења судског вештака утврђена је тржишна вредност за наведену катастарску парцелу у износу од 3.622,00 динара по м², али како је вештачење обављено 12.05.2014. године, услед протеча времена, вештак се 25.08.2017. године изјаснио да је дошло до повећања тржишне вредности предметне непокретности, утицајем промена инфраструктуре у непосредној близини парцеле, као и степена изграђености, те да садашња вредност износи укупно 2.458.251,40 динара, односно 3.984,20 динара по м². Првостепени суд је прихватио налаз и мишљење

судског вештака, налазећи да Пореска управа у конкретном случају није узела у обзир да је предметна парцела заправо грађевинско земљиште, а не пољопривредно, будући да је по извештају РГЗ Центар за катастар непокретности од 22.12.2011. године, ушла у састав грађевинске парцеле „С 12“ у КО Борча, пре извршене експропријације по решењу од 02.07.2012. године (правноснажно 08.08.2012. године).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одредио накнаду за експроприсану парцелу у износу од 2.458.251,40 динара са каматом (у висини тржишне вредности земљишта према налазу и мишљењу вештака).

Другостепени суд је отворио расправу и утврдио вредност експроприсаног земљишта на основу процене тржишне вредности дате од стране Пореске управе (320,00 динара по м²), засноване на три парификата, узимајући у обзир близину комуналне инфраструктуре, прилаз парцелама, те да је иста формирана на основу правноснажно реализованих процена у ранијим предметима у поступцима утврђивања пореза на пренос апсолутних права за исту или сличну непокретност и изласком комисије на лице места. Са друге стране налаз и мишљење судског вештака оцењени су као нејасани, без довољно одређених параметара на основу којих је утврдио тржишну вредност предметног земљишта. Зато је одредио накнаду за експроприсану парцелу у износу од 197.440,00 динара са законском затезном каматом (у висини тржишне вредности према извештају Пореске управе).

Врховни касациони суд налази да су ревизијски наводи предлагача којима се указује на погрешну примену материјалног права основани, због чега чињенично стање није у потпуности утврђено.

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 друкчије 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.

Сагласно наведеном, висина накнаде за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште утврђује се према тржишној вредности одузетог земљишта коју, поред 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, али Закон о експропријацији не искључује могућност утврђивање висине тржишне вредности и вештачењем јер је сврха овог ванпарничног поступка одређивање висине накнаде којом се успоставља правична равнотежа између интереса власника експроприсане непокретности и јавног интереса, тако да одређена накнада одражава вредност одузете имовине.

Имајући у виду наведено, по оцени Врховног касационог суда за сада се не може прихватити као правилан закључак другостепеног суда да је у конкретном случају процена Пореске управе заснована на објективним параметрима и да одражава тржишну вредност експроприсаног земљишта, јер је заснована на парификатима о промету пољопривредног земљишта, а да претходно нису разјашњене чињенице о статусу, односно карактеру земљишта у време експропријације.

Према садржини решења Градске општине Палилула – одељења за имовинско-правне послове од 02.07.2012. године (правноснажно 08.08.2012. године) предметна парцела је експроприсана у потпуности ради изградње саобраћајнице на основу Плана детаљне регулације („Службени лист Града Београда“ број 24/10) и решења Владе Републике Србије од 20.10.2011. године о утврђивању јавног интереса за експропријацију и по уверењу РГЗ Центра за катастар непокретности од 22.12.2011. године, предметна парцела ушла је у састав грађевинске парцеле „С 12“ у КО Борча на основу Програма о уређивању и давању у закуп грађевинског земљишта за 2012. годину („Службени лист Града Београда“ број 55/11).

Будући да висина накнаде за експроприсану непокретност зависи од карактера земљишта у време извршене експропријације и да се планским документом може променити намена пољопривредног земљишта у грађевинско, чињенично стање у конкретном случају остало је непотпуно утврђено, па нема услова за преиначење побијане одлуке. Зато је Врховни касациони суд укинуо другостепено решење и предмет вратио истом суду на поновно одлучивање, како би разјаснио битне чињенице о карактеру земљишта у време експропријације и висини тржишне вредности таквог земљишта која одражава вредност одузете имовине.

На основу изложеног Врховни касациони суд је одлучио као у изреци на основу чланова 416. став 3. и 420. став 6. ЗПП, у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић