



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4160/2022
29.03.2023. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Савић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Београда, кога заступа Градско јавно правобранилаштво из Београда, Градске Општине Палилула, коју заступа Општинско правобранилаштво ГО Палилула и крајњег корисника Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП из Београда, ради одређивања накнаде, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 7108/19 од 02.11.2021. године, у седници већа одржаној дана 29.03.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење Вишег суда у Београду Гж 7108/19 од 02.11.2021. године, у ставу првом изреке, тако што се **ОДБИЈА** жалба крајњег корисника и **ПОТВРЂУЈЕ** решење Првог основног суда у Београду Р1 18/18 од 06.03.2019. године, у ставу другом изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев предлагача за накнаду трошкова поступка по ревизији.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 18/18 од 06.03.2019. године, ставом првим изреке, утврђено је да је предлог предлагача у односу на противника предлагача ГО Палилула повучен. Ставом другим изреке, одређена је накнада за потпуно експроприсане непокретности кат. парцеле бр. .. укупне површине 1724 м², кат. парцеле бр. .. површине 338 м² и кат. парцела бр. .. површине 338 м², све уписане у КО ..., те је обавезан крајњи корисник Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП из Београда, да предлагачу АА на име накнаде за наведено експроприсано земљиште исплати износ од 17.415.916,20 динара са законском затезном каматом почев од 06.03.2019. године као даном доношења решења до коначне исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је предлог предлагача у делу који се односи на утврђење накнаде за експроприсану кат. парцелу бр ... површине 970 м², уписану у листу непокретности број .. КО ... у износу од 7.308.932,78 динара. Ставом четвртим изреке, обавезан је крајњи корисник да предлагачу на име трошкова поступка исплати износ од 561.000,00 динара. Ставом петим изреке, одбијен је захтев противника предлагача Града Београда за накнаду трошкова поступка. Ставом шестим изреке,

одбијен је предлог противника предлагача Градске општине Палилула за накнаду трошкова поступка.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 7108/19 од 02.11.2021. године, ставом првим изреке, преиначено је првостепено решење у ставу другом изреке и обавезан крајњи корисник да предлагачу за наведене три катастарске парцеле исплати износ од 768.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 06.03.2019. године, као даном пресуђења до исплате. Ставом другим изреке, потврђено је првостепено решење у ставу четвртом изреке и жалба крајњег корисника у том делу одбијена као неоснована.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, у делу којим је преиначено првостепено решење, предлагач је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Крајњи корисник није поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао другостепено решење у побијаном делу применом члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр 72/11 ... 18/20) у вези са чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку и утврдио да је ревизија предлагача основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем општинског органа управе од 21.11.2012. године, од правног претходника предлагача експроприсане су катастарске парцеле број .. површине 1724 м2, број .. површине 338 м2 и број .. површине 338 м2 у катастарској општини ..., и пренете у корист Града Београда, за потребе Дирекције за грађевинско земљиште за изградњу Београда ЈП. Експропријација је извршена ради изградње саобраћајнице „Северна тангента“, на основу плана детаљне регулације и решења Владе Републике Србије од 20.10.2011. године о утврђивању јавног интереса за експропријацију. У решењу је наведено да ће се накнада за експроприсане непокретности одредити у посебном поступку и да ће исту исплатити Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП. Накнада није исплаћена предлагачу. У поступку одређивања накнаде од пореске управе прибављен је извештај, по коме је тржишна вредност за наведене катастарске парцеле пољопривредног земљишта 320,00 по 1 м2. Вештачењем је утврђена тржишна накнада од 7.256,64 динара за 1 м2 експроприсаних парцела, што спрам укупно експроприсане површине представља 17.415.916,20 динара.

Првостепени суд, на основу одредби чланова 41. став 2., 42. Закона о експропријацији и 132. Закона о ванпарничном поступку, те позивом на став Уставног суда из одлуке Уж 5686/2011 од 28.02.2013. године, по коме суд, поред процене коју је дала пореска управа може да изведе и друге доказе које учесници предлажу и да одреди вештачење, уколико процени да је од значаја за одређивање висине накнаде, досуђује накнаду у висини процењене тржишне вредности експроприсаних парцела од стране вештака. Ово из разлога јер је процена пореске управе извршена једино на основу релевантних чињеница за пољопривредно земљиште, без изласка на терен и без

упоређивања са извршеним прометом за друге катастарске парцеле у непосредној близини, како би се могла утврдити реална висина тржишне вредности. Пореска управа није узела у обзир Решење о утврђивању износа просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији Града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2015. годину, које је објављено у „Службеном листу Града Београда“ бр. 88 од 28.11.2014. године, нити Одлуку о изменама и допунама одлуке о одређивању зона и најопремљених зона на територији Града Београда за утврђивање пореза на имовину која је објављена у „Службеном листу Града Београда“ број 87 од 28.11.2014. године, према којима катастарска Општина Борча припада петој зони где је цена једног 1 м² грађевинског земљишта 2.600,00 динара, а предметно земљиште је грађевинско земљиште на основу решења Градске општине Палилула – Одељења за имовинско-правне послове број 465-113/2012-I-3 од 17.07.2012. године, пошто су парцеле ушле у састав грађевинских парцела „С12“, „С32“ и „С10“ у КО Борча на основу Програма о уређивању и давању у закуп грађевинског земљишта за 2012. годину („Службени лист Града Београда“ бр 55/11). Из изнетих разлога суд је процену пореске управе прихватио само као једну од могућих доказних средстава, која у конкретном случају не може бити меродавна за процену тржишне вредности, пошто су по члану 82. Закона о планирању и изградњи предметне парцеле градско грађевинско земљиште.

Другостепени суд не прихвата разлоге који су определили првостепени суд за утврђење висине накнаде, пошто је експроприсано земљиште у моменту доношења решења било пољопривредно без икакве инфраструктуре, у време доношења решења о експропријацији власник парцела није извршио пренамену из пољопривредног у грађевинско и за то платио накнаду, а процена тржишне вредности по законском решењу поверена је искључиво пореској управи у сврху спречавања да тржишна цена експроприсаног земљишта буде одређена без јасних критеријума и методологије процене, на произвољан, неодређен и непоуздан начин од стране правних и физичких лица.

Врховни касациони суд налази да су ревизијски наводи предлагача којима се указује на погрешну примену материјалног права у побијаном решењу основани.

Одредбом члана 42. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ бр 53/95 ... 106/2016 – аутентично тумачење), прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано, а ставом 2. истог члана да процену тржишне цене из става један овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима.

Произилази да се висина накнаде за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште утврђује 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, када се

висина тржишне накнаде утврђује у ванпарничном поступку не може се ускратити извођење других доказа предвиђених законом, нити оцена доказа на основу којих би се разјаснили сви релевантни параметри и корективни фактори који су опредељујући за тржишну вредност непокретности. Стога, по оцени Врховног касационог суда, другостепени суд погрешно закључује да се може прихватити једино процена пореске управе. Процена овог државног органа у судском поступку подлеже провери, у складу са доказном активношћу предлагача, па се висина тржишне вредности цени спрам свих критеријума који опредељују понуду и тражњу, односно који су условили реализовани промет на одређеном локалитету. Погрешан је закључак другостепеног суда да се у конкретном случају имају применити једино критеријуми који опредељују тржишну вредност пољопривредног земљишта, пошто је земљиште експроприсано у корист противника предлагача за потребе корисника експропријације, ради изградње саобраћајнице Северна тангента, на основу Плана детаљне регулације и решења Владе Републике Србије од 20.10.2011. године о утврђивању јавног интереса за експропријацију, те парцеле ушле у састав грађевинских парцела („С12“, „С32“ и „С10“ у КО Борча) пре извршене експропријације.

На основу изнетог, Врховни касациони суд налази да је првостепеним решењем правилно утврђена накнада за експроприсане непокретности, према параметрима наведеним у налазу и мишљењу вештака, те да на овако утврђену накнаду припада и законска затезна камата од доношења одлуке 06.03.2019. године по одредбама члана 277. Закона о облигационим односима. Правилно је одлучено и о трошковима поступка на основу чланова 153. и 154. ЗПП, у вези чланова 30. став 2. и 139. Закона о ванпарничном поступку.

Из наведених разлога, на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

Предлагач је успео у поступку по ревизији, али како није поставио опредељен захтев за накнаду трошкова поступка у складу са чланом 163. ставови 1. и 2. ЗПП, на основу члана 165. став 2. ЗПП одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић