



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 9487/2022
02.02.2023. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Живан Јеремић, адвокат из ..., против противника предлагача ЈП „Путеви Србије“ Београд, чији је пуномоћник Бранислав Поповац, адвокат из ..., одлучујући о ревизији туженог изјављеној против решења Вишег суда у Крагујевцу Гж 6247/21 од 23.02.2022. године, у седници већа одржаној дана 02.02.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Крагујевцу Гж 6247/21 од 23.02.2022. године, као неоснована.

Одбија се захтев предлагача за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Решењем Вишег суда у Крагујевцу Гж 6247/21 од 23.02.2022. године, укинута је решење Основног суда у Крагујевцу Р1 83/21 од 27.07.2021. године (став 1), усвојен предлог предлагача АА из ... и обавезан противник предлагача ЈП „Путеви Србије“ да предлагачу на име накнаде за експроприсану непокретност број .. у површини од 2089 м², уписане у лн .. КО ... као приватна својина предлагача, исплати износ од 34.370.922,91 динар са законском затезном каматом од 23.02.2021. године до исплате.(став 2) Одбијен је предлог предлагача АА из ... којим је тражио да се обавезе противник предлагача ЈП „Путеви Србије“ Београд да предлагачу на име накнаде измакле користи исплати износ 112.100,00 евра у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан плаћања (став 3) Обавезан је противник предлагача да предлагачу на име трошкова поступка исплати износ од 238.000,00 динара са каматом почев од извршности одлуке о трошковима поступка до коначне исплате. (став 4)

Против правноснажног решења донетог у другом степену, противник предлагача је изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Предлагач је одговорио на ревизију.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. Закона парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11... 18/20) у вези са чланом 27. и чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни касациони суд је нашао да ревизија противника предлагача није основана.

У спроведеном 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, Општинска управа Општине Баточина је дана 12.09.2019. године донела решење о експропријацији број 465-81/1903, које је постало правноснажно дана 02.10.2019. године. Наведеним решењем експроприсана је уз накнаду у корист Републике Србије, а за потребе ЈП „Путеви“ из Београда, ради изградње деонице државног пута Првог Б реда број 24 Крагујевац, Коридор Х (деоница Баточина стационажа од км 0+000 до км 5+000) према предлогу ЈП „Путеви Србије“ Београд на основу члана 74. Закона о путевима, којим је утврђен општи интерес за експропријацију, и то дела катастарске парцеле број .. у површини од 0.07,41 ха, уписане у ЛН број .. КО ... као власништво АА из ..., са обимом удела 1/1. Ставом 2. тог решења усвојен је захтев власника непокретности и експроприсан је преостали део непокретности уз накнаду у корист Републике Србије, а за потребе ЈП „Путеви Србије“ из Београда, део катастарске парцеле број .. у површини од 0.13,48 ха, уписане у ЛН број .. КО ... као власништво АА из ... са обимом удела 1/1 и на њој пословни објекат спратности П+0, површине у габариту 240,00 м², у власништву АА из Ставом 3. је одређено да ће о накнади за извршену експропријацију бити расправљено у посебном поступку по правноснажности решења. Дана 28.10.2019. године, Одељење за имовинскоправне послове, урбанизам, грађевинарство, стамбено комуналне инспекцијске послове и инвестиције, Одсек за спровођење обједињене процедуре и имовинско правне послове и урбанизам је, након одржане усмене расправе, донело закључак број 465 – 81/1903, којим је постигнут делимични споразум на начин да се корисник експропријације ЈП „Путеви Србије“ обавезује да АА из ... исплати накнаду за експроприсане објекте постојеће на кп број .. уписане у ЛН број .. КО ..., по решењу Одељења за имовинско правне послове, урбанизам, грађевинарство, стамбено комуналне инспекцијске послове и инвестиције, Одсек за спровођење обједињене процедуре за имовинско правне послове и урбанизам Баточина број 465-81/1903 од 19.09.2019. године на текући рачун који се води код Војвођанске банке у року од 30 дана од дана потписивања споразума, под претњом принудног извршења у износу од 27.773.383,11 динара. Ставом 2. споразума власник је изјавио да осим накнаде утврђене овим споразумом нема других потраживања према кориснику експропријације осим вредности експроприсаног земљишта. Ставом 3. обавезан је корисник експропријације да предметну непокретност преузме од власника у року од 90 дана од дана потписивања споразума, осим објеката који су у појасу експропријације према ваштачењу Е282/19 од 03.09.2019. године, део бетонског платоа, део насипа за плато, билборд и део оградe које корисник експропријације може да преузме у року од 30 дана и по истеку тог рока изврши примопредају. Ставом 4. се закључује да споразум има снагу извршне исправе. Списи су достављени Основном суду у Крагујевцу на даљи поступак и одлучивање о висини накнаде.

Из преписа листа непокретности број .. КО ... утврђено је да је предлагач уписан као носилац права својине са уделом 1/1 на кп.број .. КО ... у укупној површини од

0.20.89 ха, градско грађевинско земљиште, као и власник са уделом 1/1 на објекту број 1 зграда за коју није позната намена и објекта број 2 помоћна зграда, обе постојеће на кп број .. КО Вештачењем је утврђена укупна тржишна вредност за кп.број .. КО ... од 34.370.922,81 динар. На предметној парцели осим рушења старог објекта, спроведени су припремни радови: скидање горњег слоја хумуса, довоз, разастирање и планирање тампона туцаника, бетонских површина, израда топлог асфалта, гребаног асфалта са ваљањем и припремом за тешки саобраћај у циљу изградње будуће станице за снабдевање горива у површини од 20,89 ари. Прегледом понуђених и реализованих трансакција у поступцима експропријације на истој локацији утврђено је да се вредност кретала 4.000 еура и више. Предметна локација је изузетно атрактивна, на овом путу не постоји локација са сличним карактеристикама што јој са економског аспекта повећава тржишну вредност за 30% од свих суседних парцела. Тржишна вредност парцела сличног земљишта кретала се у распону од 6.800,00 еура по ару, по реализованој трансакцији 18.2.2020. године па до 16.500,00 еура по ару по реализованој трансакцији 09.07.2021. године, што указује на повећавање тржишне цене, а те локације су са лошијим карактеристикама у односу на предметну. Описана припрема парцеле повећала је тржишну вредност, али прибављена техничка документација није утицала на формирање тржишне цене. Тржишна цена по ару узета је као минимална реализована од 6.800 еура и тако добијена вредност од 140 еура по м². Вредност од 4000 еура по ару односила се на комплетну КО Баточина, према Пореској управи општине Баточина, а не на предметну локацију. На утврђену висину су утицали искључиво тржишни параметри који се односе на локацију, категорију земљишта, опремљеност локације инфраструктуром и инсталацијом, површина парцеле, облик, прилазност, осунчаност, неугорженост од поплавних утицаја, контаминираност од вештачких загађивања и атрактивност дела на коридору где је изграђен и кружни ток.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је након одржане расправе у смислу члана 383. ЗПП закључио да је противник предлагача, као корисник експропријације у обавези да предлагачу исплати новчану накнаду, као тржишну вредност за експроприсану катастарску парцелу у износу утврђеном на основу налаза и мишљења судског вештака, који се користио компаративном методом узимајући у обзир релевантне параметре, а с обзиром на то да Пореска управа врши само процену тржишне вредности.

Одредбом члана 42.став 1. Закона о експропријацији („Службени гласни РС“ рој 53/95...20/09, 55/13 и 106/2016) 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, 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. Према одредби члана 41.став 2. истог Закона висина накнаде у новцу за експроприсану непокретност одређује се по тржишној вени према околностима у време закључења споразума о висини накнаде, односно у време доношења првостепене одлуке о накнади. Сагласно наведеном, процену тржишне вредности даје орган за утврђивање пореза на промет апсолутних права на промет непокретности (Пореска управа). Међутим, висина тржишне вредности експроприсаних непокретности може се утврдити на основу налаза и мишљења судског вештака, који приликом утврђивања узима у обзир све релевантне параметре и корективне факторе.

Ревизијом се побија правилност утврђеног чињеничног стања од стране другостепеног суда. Међутим, пред другостепеним судом вештак је доставио реализоване уговоре о купопродаји парцела на малој удаљености од предметне парцеле и налаз засновао на најнижем реализованом промету од 6.800 еура по ару или 140 еура по м/2. Поред тога предметна парцела је боља и уређенија за преко 30% од свих суседних. Имајући у виду наведено, висина накнаде за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште утврђена је према тржишној вредности експроприсаног земљишта коју је, између осталог, одредио карактер 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. Предлагач и противник предлагача пред надлежним органом управе нису закључили споразум о накнади за експроприсану непокретност, па је по оцени Врховног касационог суда накнада правилно одређена од стране суда у ванпарничном поступку, оценом налаза и мишљења вештака грађевинске струке у смислу члана 41. и 42. Закона о експропријацији, са којих разлога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Како трошкови одговора на ревизију не представљају неопходне трошкове ради вођења парнице, а који би били од утицаја на одлуку о ревизији, то је о њима одлучено на основу члана 154.став 1. ЗПП.

Са напред наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци на основу члана 414. у вези члана 420.став 6. ЗПП.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић