



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 18630/2022
21.02.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА и ББ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Душан Трнинић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији противника предлагача Града Новог Сада, изјављеној против решења Вишег суда у Новом Саду Гж 6776/22 од 19.07.2022. године, у седници одржаној 21.02.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија противника предлагача, изјављена против решења Вишег суда у Новом Саду Гж 6776/22 од 19.07.2022. године.

Образложење

Решењем Основног суда у Новом Саду Р1 58/19 од 17.03.2022. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за експроприсане непокретности и то земљиште на парцели бр. ..., површине 1 ар 83 м² и то: земљиште под зградом објектом – површине 86 м², земљиште под зградом објектом – површине 23 м², земљиште уз зграду – објекат, површине 74 м², породичну стамбену зграду – објекат бр. 1 (објекат има одобрење за употребу), помоћну зграду – објекат бр. 2 (објекат има одобрење за употребу), у Ул. ... бр. .. у Новом Саду, уписану у ЛН бр. .. КО Нови Сад I, раније у сувласништву предлагача АА из ... у 1/2 дела и ББ из ... у 1/2 дела, као и двособан стан у објекту бр. 1, раније у сувласништву предлагача АА у 1/4 дела и ББ у 3/4 дела, које су експроприсане решењем Градске управе за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада бр. XXV-463-248/18 од 02.11.2018. године, предлагачима АА и ББ у износу од 15.554.537,50 динара, па је обавезан противник предлагача Град Нови Сад да исплати наведени износ предлагачима са затезном каматом од пресуђења до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је захтев предлагача у делу тражене затезне камате на досуђени износ накнаде за експроприсане непокретности за период од 23.04.2019. године до пресуђења. Ставом трећим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачима накнади трошкове поступка од 37.154,00 динара.

Решењем Вишег суда у Новом Саду Гж 6776/22 од 19.07.2022. године, одбијена је жалба противника предлагача и потврђено је првостепено решење. Одбијен је и захтев противника предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против другостепеног решења, противник предлагача је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијано решење у смислу члана 408. у вези члана 420. важњег Закона о парничном поступку – ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 72/11 ... 18/20) и утврдио да ревизија противника предлагача није 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 управе за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада бр. XXV-463-248/18 од 02.11.2018. године, експроприсане су непокретности на парцели бр. ..., површине 01 ар 83 м² и то: земљиште под зградом објектом – површине 86 м², земљиште под зградом објектом – површине 23 м² и земљиште уз зграду – објекат, површине 74 м², породична стамбена зграда – објекат бр. 1 (објекат има одобрење за употребу), помоћна зграда – објекат бр. 2 (објекат има одобрење за употребу), у Ул. ... бр. .. у Новом Саду, уписану у ЛН бр. .. КО Нови Сад I, раније у сувласништву предлагача АА из ... у 1/2 дела и ББ из ... у 1/2 дела, као и двособан стан у објекту бр. 1, раније у сувласништву предлагача АА у 1/4 дела и ББ у 3/4 дела, све у циљу изградње јавне саобраћајне површине на локалитету "Мали сателит" – продужетак Улице ... у Новом Саду. Јавни интерес за експропријацију непокретности ради привођења урбанистичкој намени - изградњи јавне саобраћајнице на локалитету "Мали сателит" – подужетак Ул. ... у Новом Саду, утврђен је решењем Владе Републике Србије 02.11.2017. године и објављен у "Сл. гласнику РС" бр. 98/17. У оквиру објекта бр. 1 етажиран је стан бр. 1, корисне површине 37 м², са уделима предлагача: 3/4 дела који припадају предлагачу ББ и 1/4 дела који припадају предлагачу АА. Према извршеној процени Пореске управе – Филијала Нови Сад 2 и Филијала Нови Сад 1 од 27.09.2018. године тржишна вредност предметних непокретности је 42.424,12 динара /м², односно 358,31 евро/м², по средњем курсу НБС на дан израде записника (118,406 динара). Према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке од 15.05.2021. године, процењена тржишна вредност приземне породичне стамбене зграде, зграда бр. 1, и помоћне зграде, зграда бр. 2, са припадајућим земљиштем у Ул. ... бр. .. у Новом Саду, парцела бр. .. у површини 183 м², КО Нови Сад I износи 132.300,00 евра, што по средњем курсу НБС на дан 28.12.2020. године износи 15.554.537,50 динара (1 евро = 117,5702 динара).

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно је нижестепеним решењима противник предлагача обавезан да предлагачима на име накнаде за изузето земљиште исплати 15.554.537,50 динара са припадајућом законском затезном каматом.

Према члану 42. став 1. Закона о експропријацији, накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује се у новцу, према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано. Према ставу 2. овог члана, процену тржишне цене из става 1. врши орган надлежан за утврђивање пореза за пренос апсолутних права на непокретностима.

У конкретном случају, висина тржишне цене експроприсане непокретности утврђена је у складу са чланом 42. Закона о експропријацији, при чему није узет у обзир извештај Пореске управе о процени тржишне вредности непокретности. Супротно ревизијским наводима, процена тржишне вредности непокретности коју врши Пореска управа, у смислу члана 42. став 2. Закона о експропријацији, представља најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност, при чему овај орган не утврђује тржишну цену експроприсане непокретности већ само даје њену процену, а једино је суд надлежан да утврди накнаду за експроприсану непокретност. Зато се поред процене коју је дала Пореска управа у поступку могу изводити и други докази, односно одредити вештачење. У конкретном случају, вештачење је обављено на основу увида стање непокретности на лицу места, узимајући у обзир све релевантне критеријуме као што је локација, инфраструктурна повезаност, понуда и потражња земљишта, као и на основу упоредних цена на тој локацији, па је и по оцени Врховног суда висина тржишне накнаде правилно одређена према налазу и мишљењу вештака.

С обзиром на наведено, ревизијом крајњег корисника неосновано се указује на погрешну примену материјалног права и наводи да је одређивање накнаде путем вештачења било непоуздано и произвољно, те да је требало прихватити процену тржишне вредности непокретности коју је дала Пореска управа.

Из наведених разлога, Врховни суд је одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија
Добрила Страјина,с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**