



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7160/2022
13.12.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Бојан Ивановић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда 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 Београду Гж 7009/19 од 02.11.2021. године, у седници одржаној 13.12.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење Вишег суда у Београду Гж 7009/19 од 02.11.2021. године, у делу става првог изреке, тако што се одбијају као неосноване жалбе противника предлагача и крајњег корисника и **ПОТВРЂУЈЕ** решење Првог основног суда у Београду Р1 60/18 од 04.03.2019. године у делу става првог изреке за износ од још 4.371.233,00 динара (укупно 4.828.957,00 динара) са законском затезном каматом од 04.03.2019. године до исплате.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ крајњи корисници Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда ЈП, Београд да предлагачу АА на име накнаде трошкова поступка по ревизији исплати 45.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака решења.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 60/18 од 04.03.2019. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за у потпуности експроприсану непокретност и то: кат. парц. бр. .. укупне површине 2791 м2, уписане у ЛН бр. .. КО ..., па је обавезан крајњи корисник да предлагачу на име накнаде за наведено експроприсано земљиште исплати 4.828.957,00 динара са законском затезном каматом од 04.03.2019. године, као дана доношења решења, до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је крајњи корисник да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка од 246.000,00 динара са законском затезном каматом од дана када наступе услови за извршење до исплате.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 7009/19 од 02.11.2021. године, ставом првим изреке, преиначено је првостепено решење у ставу првом изреке, тако што је крајњи корисник обавезан да предлагачу на име накнаде за у потпуности експроприсану непокретност - кат. парц. бр. .. укупне површине 2791 м2, уписане у ЛН бр. .. КО ... исплати 457.724,00 динара са законском затезном каматом од 04.03.2019.

године, као дана доношења решења, до исплате. Ставом другим изреке, одбијена је као неоснована жалба крајњег корисника и потврђено је првостепено решење у ставу другом изреке.

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

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. Закона о парничном поступку у вези са члановима 403. став 2. тачка 2. и 420. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, 72/11... 18/20) и чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку – ЗВП („Службени гласник СРС“, бр. 25/82, 48/88, „Службени гласник РС“, бр. 46/95... 14/2022) и утврдио да је ревизија предлагача 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 20.09.2012. године које је постало правноснажно 17.10.2012. године, од ранијег власника (пок. ББ) чији је законски наследник овде предлагач, експроприсана је кат.парц. бр. .. укупне површине 2791 м², уписане у ЛН бр. .. КО ..., у корист противника предлагача за потребе крајњег корисника експропријације, ради изградње саобраћајнице Северна тангента, а на основу Плана детаљне регулације („Службени лист Града Београда“, бр. 24/10) и решења Владе Републике Србије од 20.10.2011. године о утврђивању јавног интереса за експропријацију. Наведена катастарска парцела је ушла у састав грађевинске парцеле „С19“ на основу Програма о уређивању и давању у закуп грађевинског земљишта за 2012. годину („Службени лист града Београда“ бр. 55/11). Пред надлежним органом управе није дошло до споразумног одређивања накнаде. У поступку одређивања накнаде за експроприсане непокретности од Пореске управе Палилула прибављен је извештај у коме је утврђена тржишна вредност за наведену катастарску парцелу од 164,00 динара по 1м² и у коме је наведено да је тржишна вредност утврђена за пољопривредно земљиште, уз навођење да је ова вредност утврђена по основу правноснажно реализованих процена у предметима (парификати) за исту или сличну непокретност на истој или сличној локацији, али без изласка на терен. Оценом налаза и мишљења и изјашњења судског вештака, утврђена је тржишна вредност за наведену катастарску парцелу од 1.733,00 динара по м², и то као за грађевинско земљиште јер је експроприсана за потребе изградње саобраћајнице. Судски вештак је тржишну вредност предметног земљишта одредио компаративном методом са парцелама у близини, па с обзиром на укупну површину вредност експроприсане непокретности је 4.828.957,00 динара.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио захтев предлагача и обавезао крајњег корисника да предлагачу на име накнаде за експроприсано земљиште исплати 4.828.957,00 динара (у висини тржишне вредности према налазу и мишљењу вештака за грађевинско земљиште) са законском затезном каматом почев од 04.03.2019. године.

Другостепени суд је преиначио првостепено решење и обавезао крајњег корисника да предлагачу на име накнаде за експроприсано земљиште исплати

457.724,00 динара (у висини тржишне вредности катастарске парцеле према извештају Пореске управе Палилула за пољопривредно земљиште). Оценио је да је предметна катастарска парцела у време експропријације по култури представљала пољопривредно земљиште (остало неплодно земљиште) због чега се накнада одређује за пољопривредно земљиште, те да накнадна промена његове намене нема утицаја на одређивање накнаде.

Становиште другостепеног суда засновано је на погрешној примени материјалног права.

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 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.

Сагласно наведеном, висина накнаде за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште утврђује се 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, Закон о експропријацији не искључује утврђивање висине тржишне вредности експроприсаних непокретности вештачењем у ванпарничном поступку, када се висина накнаде утврђује оценом налаза и мишљења судског вештака одговарајуће струке, који приликом утврђивања тржишне вредности узима у обзир све релевантне параметре и корективне факторе. Имајући у виду наведено, по оцени Врховног суда погрешан је закључак другостепеног суда да се у конкретном случају има прихватити процена Пореске управе, с обзиром да она врши само процену тржишне вредности непокретности што представља најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност, а не одређује њену тржишну цену на основу критеријума од којих зависи тржишна цена експроприсаног земљишта.

Погрешно је становиште другостепеног суда да се у конкретном случају ради о пољопривредном, а не грађевинском земљишту, будући да је правноснажним решењем Градске општине Палилула, Одељење за имовинско-правне послове од 20.09.2012. године од правног претходника предлагача експроприсана кат.парц. бр. .. укупне површине 2791 м2 уписана у ЛН бр. .. КО ..., 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 и ушла је у састав грађевинске парцеле „С19“, на основу Програма о уређивању и давању у закуп грађевинског земљишта за 2012. годину („Службени лист града Београда“ бр. 55/11), а пре извршене експропријације, због чега предметна катастарска парцела представља грађевинско земљиште, како то правилно закључује првостепени суд.

Наиме, одредбом члана 82. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09... 83/18) прописано је да грађевинско земљиште је земљиште које је одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Одредбом члана 83. став 2. истог закона прописано је да ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права. Одредбом члана 88. став 9. истог закона прописано је да од дана ступања на снагу планског документа којим је извршена промена намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, власник таквог земљишта остварује сва права власника на грађевинском земљишту, у складу са овим законом.

Следом ових разлога, Врховни суд налази да је првостепеним решењем правилно одређена накнада за експроприсану непокретност као за грађевинско земљиште у висини утврђеној оценом налаза и мишљења судског вештака, те да на овако досуђену накнаду тужилац има право на законску затезну камату од 04.03.2019. године у смислу одредбе члана 277. Закона о облигационим односима.

Правилна је и одлука првостепеног суда о трошковима парничног поступка, јер је донета применом одредби члана 153. Закона о парничном поступку.

На основу изнетог, Врховни суд је, на основу члана 416. став 1. у вези са чланом 420. став 6. ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке.

Предлагач је успео у поступку по ревизији, па му, на основу члана 153. и 154. ЗПП, припадају и опредељени трошкови овог поступка према оствареном успеху, који обухватају трошкове за састав ревизије од стране адвоката од 45.000,00 динара на основу Тарифе о наградама и накнадама за рад адвоката важеће у време предузимања ове радње.

На основу изнетог, применом члана 165. став 2. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић