

## ОДРЕЂИВАЊЕ НАКНАДЕ ЗА ЕКСПРОПРИСАНУ НЕПОКРЕТНОСТ

У поступку одређивања накнаде за експроприсану некретнину се може изузетно извршити доказ вештачењем од стране вештака одговарајуће струке, али под условом да се вредност земљишта не може утврдити на основу процене Пореске управе која врши наплату пореза у случају преноса апсолутних права, тако да вештачење представља изузетно и супсидијарно доказно средство.

**Образложење:** Према првостепеном утврђењу решењем О. П. од 05. децембра 2012. године експроприсана је катастарска парцела број 1473 и катастарска парцела 1472/2 предлагача у корист јавне својине ради изградње постројења за пречишћавање отпадних вода „В. С.“ у Б. Покушај споразума одређивања накнаде за експроприсану непокретност са предлагачем није успео. Према допунском налазу и мишљењу вештака који је суд прихватио у делу који се односи на процену тржишне вредности артерског бунара и долапа утврђена је њихова вредност од 429.728,00 динара, а тржишна вредност земљишта је процењена на 2.482.680,00 динара, чији налаз је суд прихватио с обзиром да је вештак извршио процену земљишта након изласка на терен. Налазећи да је предлагач предложио извођење доказа вештачењем такав предлог је првостепени суд усвојио и на налазу и мишљењу вештака засновао своју одлуку, оценивши да је исто било потребно и оправдано јер задатак Пореске управе, према становишту првостепеног суда, није да одређује тржишну цену експроприсане непокретности, већ да врши њену процену а да је једино суд надлежан да у ванпарничном поступку одређује накнаду за експроприсану непокретност, па је при наведеном утврђењу предлагачу и досудио поменуте износе на име накнаде. Другостепени суд налази да се основно у жалбама противника предлагача и крајњег корисника, указује да је у поступку погрешно утврђена тржишна цена предметног земљишта, и да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање непотпуно утврђено. Наиме, по члану 42 Закона о експропријацији, који је важио у време пресуђења, накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује се у новцу према тржишној цени таквог земљишта ако није другчије прописано. Процену тржишне цене из става 1 врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима. Правило из става 2 првостепени суд потпуно занемарује, па је накнада, супротно закону утврђена вештачењем. По становишту овога суда, суд у поступку може изузетно извршити доказ вештачењем од стране вештака одговарајуће струке, али под условом да се вредност земљишта не може утврдити на основу процене Пореске управе која врши наплату пореза у случају преноса апсолутних права. Наиме, тржишна вредност се дефинише као новчана сума за коју имовина може бити продата или размењена на отвореном и конкурентном тржишту под нормалним околностима и добровољно између заинтересованих лица, док методологија процене вредности непокретности може бити заснована на трошковном методу, компаративном методу и методу капитализације дохотка. Према „Упутству за утврђивање вредности одузетих непокретности“ које се супсидијерно може применити по основу аналогије (Правилник Пореске управе о начину утврђивања основице пореза на имовину на правима и непокретностима - „Службени гласник РС“ 93/2013), процена вредности земљишта врши се на основу: података о тржишној вредности утврђеној у најмање два правноснажна решења пореског органа донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права за промет истог или сличног земљишта на тржишту, који је у истој катастарској општини, суседној или ближој катастарској парцели исте или сличне културе и која је датумски најближа моменту утврђивања вредности земљишта. Процењена вредност земљиште може се изузетно умањити или увећати

навише до 10%, применом корективних фактора зависно од локације, близине саобраћајница обезбеђене инфраструктуре, близине насељеног места и друго. Из изнетог произилази да процена Пореске управе не може бити паушална већ образложена и да тржишна вредност треба да представља резултат анализе уговора о промету из исте катастарске или суседне катастарске општине, са евентуално изложеним корекцијама, а да вештачење представља изузетно и супсидијарно доказно средство, те је побијано решење укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

**(Решење Вишег суда у Сомбору број Гж. 713/17 од 24. августа 2017. године)**