

ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА – ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ

У ванпарничном поступку одређивања накнаде за експроприсану непокретност или у поступку у коме се супсидијерно примењује Закон о експропријацији, процена тржишне вредности непокретности коју врши Пореска управа мора бити образложена.

Из образложења:

"Делимичним решењем Комисије за враћање одузетог земљишта од 16.09.2005. године утврђено је да нису испуњени услови за враћање дела конфискованог земљишта из решења Среског суда у ... I бр. 205/50 од 09.01.1951. године власништво сада покојног Д.С. на име неизмирења обавеза из обавезног откупа пољопривредних производа, па се предлагачима са прецизираним уделитема утврђује право на новчану накнаду за земљиште (три парцеле КО ...) у укупној површини од 5.42.42ха, чији је фактички корисник противник предлагача, па се он и обавезује да предлагачима исплати новчану накнаду за одузето земљиште. У управном поступку између странака није постигнут споразум о висини новчане накнаде и списи су уступљени ванпарничном одељењу Општинског суда у ... ради одређивања накнаде у складу са прописима о експропријацији. Пореска управа - Експозитура у ... дана 24.02.2010. године доставила је суду записник о извршеној процени земљишта описујући постојеће стање (површина и локација земљишта) па је процена тржишне вредности извршена по м² тако што је за кп.бр. 525/32 по култури пашњак друге класе у површини 3,54ха дата вредност од 993,50 динара по м² или 35.169.900,00 динара за површину од 3,54ха; за кп.бр. 525/33 у површини од 64,92 ара 795,00 динара по м² односно 5.161.140,00 динара за целу парцелу и за кп.бр. 524/3 у површини од 1.23.50ха по 993,50 динара по м² односно 12.269.725,00 динара за укупну површину. Странке су приговарале утврђеној тржишној вредности. После првог укидања првостепеног решења, Пореска управа је првостепеном суду доставила нову процену и то за прву парцелу тржишна вредност износи 1.153,60 динара по м²; другу парцелу 1.153,60 динара по м² и за трећу парцелу 922,88 динара по м², Пореска управа ранију цену из 2010. године сматра реалном али да врши њену корекцију због протекла времена само због раста еура. И на ту последњу процену Пореске управе приговорио је противник предлагача истичући да је по основу уговора о продаји прибавио пољопривредно земљиште ради грађевинске експлоатације од трећих лица (навео је и бројеве оверених уговора) по знатно нижим ценама.

Код таквог чињеничног стања, првостепени суд је решење о досуђеној висини новчане накнаде за раније одузето земљиште засновао на последњој процени Управе прихода.

Основано се у ревизији указује да је у поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 12. ЗПП и да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

На обештећење ранијих власника (следбеника) примењују се правила из Закона о експропријацији. Та накнада по члану 42. Закона о експропријацији

одређује се у новцу према тржишној цени таквог земљишта ако законом није друкчије прописано. Процену тржишне вредности врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима (став 2).

По становишту Врховног касационог суда, процена тржишне вредности непокретности коју даје Пореска управа мора бити образложена, а не паушална.

Из извештаја Пореске управе не види се на основу којих критеријума и мерила је утврђена цена земљишта по м²; да ли је упоређивање вршено на основу продајних цена из уговора (места) где се непокретности налазе; да ли је као коректив служио приход који се може очекивати од тог земљишта имајући у виду намену земљишта и делатност противника предлагача; ако није било уговора о продаји те врсте земљишта у катастарској општини где се непокретности налазе, да ли је Пореска управа анализирала тзв. "суседне трансакције".

Образложење (разлози) процене је нужно јер се странкама мора дати могућност да уложи примедбе на процену и суду да изврши анализу тржишне вредности (у супротном Пореска управа би преузела надлежност суда да утврђује накнаду).

У време доношења процене важио је Правилник о начину утврђивања основице пореза на имовину на права на непокретностима ("Службени гласник РС" 38/01, 45/04 и 27/11), па се из образложења нижестепених решења као ни из паушалне процене Пореске управе не може закључити да ли је процена дата на основу члана 4. и корекција садржаних у члану 5. Правилника (напомиње се да је Правилник престао да важи 1. јануара 2014. године – "Службени гласник РС" 93/2013).

С обзиром да се тржишна цена код земљишта утврђује према ценама у време пресуђења то је у поновном поступку потребно од Пореске управе затражити нови образложени извештај, прибавити евентуално и списе другог предмета на који Пореска управа указује у свој допунском извештају и извршити упоређење са предметом овог спора и процену тржишне вредности утврдити на основу закона и евентуално подзаконских аката који важе у време првостепеног пресуђења. Изузетно ако се на овај начин не може утврдити тржишна цена непокретности, суд може у том циљу извести доказ вештачењем".

(Сентенца из решења Врховног касационог суда Рев 467/2014 од 28.01.2015. године, утврђена на седници Грађанског одељења 07.04.2015. године)