

ОПРЕДЕЛУВАЊЕ НА ПАЗАРНАТА ВРЕДНОСТ НА ЕКСПРОПРИРАНАТА НЕДВИЖНОСТ ВО СУДСКА ПОСТАПКА (ВЕШТО ЛИЦЕ ИЛИ ОВЛАСТЕН ПРОЦЕНУВАЧ)

Во 2012 година донесен е Законот за експропријација во кој покрај другото во делот под III уредена е постапката за определување на надоместок . Во член 37 уредено е дека пазарната вредност на експроприраните недвижности и на недвижностите што се даваат како надоместок ја утврдува овластен проценувач согласно со Законот за процена. Во член 47 став 2 уредено е дека ако по одржаната расправа за спогодување не се постигне спогодба за надоместок, Органот за експропријација е должен во рок од осум дена по одржаната расправа предметот со сите списи да го достави на надлежниот Суд заради определување на надоместок. Инаку во член 1 од овој Закон предвидено е што се уредува со него и покрај другото е содржано дека се уредува постапката за експропријација и постапката за определување на пазарниот надоместок. Под I содржани се општите одредби на Законот, под II постапката за експропријација (која се води пред Органот на управата) и под III постапката за надоместок (која исто така се води пред Органот на управата, бидејќи во членот 47 став 2 предвидено е доколку пред Органот на управата не се постигне спогодба за надоместок, тогаш истиот сите списи ги доставува на надлежниот Суд заради определување на надоместок.

Во Законот за вонпарничната постапка во главата XIII уредена е постапката за определување на надоместок за експроприрана недвижност каде судот го определува надоместокот за експроприраната недвижност- член 241 од ЗВП. Во член 242 став 1 уредено е дека постапката за определување за експроприрана недвижност судот ја поведува по службена должност кога ќе му бидата доставени списите од надлежниот Орган на управата. Во член 245 предвидено е постапувањето на судот преку закажување на рочиште каде се повикуваат поранешниот сопственик и корисникот на експропријацијата за да се изјаснат за доказите што ги прибавил судот по службена должност, потоа за вредноста на експроприраната недвижност, за видот и обемот односно за висината на надоместокот во пари. При тоа во ставот 3 предвидено е дека судот ќе изведе и други докази, а по потреба и вештачење.

Согласно член 33 од ЗВП ако со овој Закон поинаку не е определено, во вонпарничната постапка сообразно ќе се применуваат одредбите од Законот за парничната постапка.

Бидејќи во вонпарничната постапка соодветно се применуваат и одредбите од ЗПП, а во член 245 став 3 од ЗВП, предвидено е судот по потреба да изведе и доказ со вештачење, во тој случај доаѓаат во примена одредбите кои се однесуваат на вештачење содржани во член 235 – 242 од ЗПП, а посебно членот 236. Согласно овој член вештачењето го вршат вештаци запишани во регистарот на вештаци.

Запишувањето на вештаци во регистарот се врши според одредбите на Законот за вештачење. Во Законот за вештачење дадено е значението на изразите “ вештак“ “лиценца за вештачење“ “регистар на вештаци“. Така во член 2 точка 5

дадено е значењето на изразот вештак, а тоа е лице кое има лиценца за вештачење од соодветната област и е запишан во регистарот на вештаци. Во точка 7 дадено е значението на изразот лиценца за вештачење, а тоа е документ издаден од Министерството за правда со кој се потврдува дека лицето може да врши вештачење од соодветната област. Во точка 8 е дадено значењето на изразот " регистар на вештаци". Во истиот овој закон дадено е кога, каде и под кои услови се спроведува стручен испит за добивање на уверение за положен испит и за издавање на лиценца за вештачење од Министерството за правда. Во член 22 и наредните членови уреден е регистарот на издадени лиценци. Со Законот за изменување и дополнување на Законот за вештачење (Службен весник на РМ 12/14) додаден е нов член 5-а со кој е предвидено за потребите на Органите на државната управа, Јавните претпријатија и акционерските друштва во државна сопственост, вештачење врши Бирото за судски вештачења по претходно поднесено писмено барање за вештачење во соодветните области. **Согласно чл.31-а од Законот за процена, за процена извршена од страна на проценувачи вработени во Бирото за судски вештачења, за ПОТРЕБИТЕ на органите на државната управа не се исплатува награда за извршената работа нити надоместок за реално потрешените трошоци.**

Во 2010 година донесен е Законот за процена (Службен весник на РМ број 115/2010) со негови измени и дополнување во 2011 година и 2012 година. (Службен весник на РМ БР.158/11, 185/11, 64/12 и 188/14, 153/15). Во член 1 уредено е вршењето на процената, условите и начинот на вршење на процена, субјектите кои вршат процена и друго.

Во член 2 дадено е значењето на изразите па овластен проценувач е трговец поединец или трговско друштво кое поседува лиценца за процена на определена област издадена од надлежен министер. Проценувач пак е лице кое има положено стручен испит за проценувач и е вработена кај овластен проценувач во единица на локална самоуправа од областа на процена на пазарна вредност на недвижен имот за пресметување на данок на имот, во банка или штедилница регистрирана во РМ или во Бирото за судски вештачења. Согласно чл.6 од Законот за измени и дополнувања на Законот за процена (Сл.весник на РМ 64/12) односно чл.32 од Законот за процена, по исклучок од ст.1 на овој член, физичките лица со положен стручен испит за проценувач вработени на работи на процена во банките и штедилниците на РМ, во единиците на локалната самоуправа и во Бирото за судски вештачења не се членови на Комората.

Во член 6 од Законот за процена, предвидено е во кои случаи се врши процена, а помеѓу нив е и постапката за експропријација. Во член 7 предвидено е дека процена може да врши физичко лице трговец поединец кое е регистрирано согласно со ЗТД, за вршење процена и му е издадена лиценца за процена и е запишано во соодветен регистар за овластени проценувачи, физичко лице вработено во Банка или штедилница регистрирана во РМ кое има положен стручен испит за проценувач, физичко лице вработено во ЕЛС кое врши работи од областа на проценка на пазарна вредност на недвижност за пресметување на данок на имот и во Бирото за судски вештачења кое врши работи од областа на процена за ПОТРЕБИТЕ на органите на државната управа. Согласно овој Закон проценувачите полагаат стручен испит за проценувач, добиваат уверение за положен стручен испит како и лиценца за процена која ја издава надлежното Министерство.

Ако се има во предвид сето погоре наведено, може да се констатира дека, со Законот за процена, проценител може да биде и физички лица вработени во Бирото за судски вештачења кои вршат работи во областа на процена, но за ПОТРЕБИТЕ на органите на државната управа.

Од тука, се јавува и потребата за разрешување на дилемата, која се јавува при решавање на конкретни предмети пред судот кога се води постапка за определување на надоместок за експроприран недвижен имот. Имено, често се случува во постапката пред судот корисникот на експропријацијата да се повика на извршена проценка од Бирото за судски вештачења за утврдување на пазарната вредност на експроприраната недвижност, која проценка Бирото ја извршило за потребите на органот на управата уште во управната постапка пред Органот. Таа проценка му служела на Органот заради понуда на поранешниот сопственик уште во текот на управната постапка околу висината на надоместокот за експроприраната недвижност. Во постапката пак пред судот поранешниот сопственик доставува писмен наод и мислење од вешто лице или пак судот самиот определува вешто лице од соодветна област заради утврдување на пазарната вредност на недвижноста. Многу често помеѓу извршената проценка од проценителот и наодот и мислењето на вештото лице постои разлика во висината на пазарната вредност. Во некои случаи судот дури определува и супер вештачење поради ваквата разлика.

Основно прашање кое се наметнува е, дали во постапката пред судот може да се користи проценката извршена од проценител уште во управната постапка направена за потребите на Органот на управата, и дали судот може да определи супер вештачење кога постои разлика во утврдената пазарна вредност од страна на проценителот и вештото лице. Сметам дека, судот неможе да определи супер вештачење, нити пак да се користи проценката направена од проценител, па дури истиот и да бил вработен во Бирото за судски вештачења. Имено, како што е кажано погоре, треба да се прави разлика помеѓу постапката пред Органот на управата и постапката пред судот. Законот за експропријација во чл.1 точно определува што се уредува со тој закон, па покрај другото со него е уредена постапката за експропријација и постапката за определување на пазарниот надоместок. Постапката за експропријација пред Органот на управата се води со цел донесување на решение за експропријација со кое се одзема една недвижност од дотогашниот сопственик при постепено на јавен интерес и во втората фаза на таа постапка се определува пазарниот надоместок. Во делот под III во законот е уредена постапката за надоместок, па откако за потребите на органот била извршена процена со проценител и врз основа на неа е направена понуда на поранешниот сопственик на недвижноста, предлагачот на експропријацијата и сопственикот согласно чл.47 од ЗЕ можат да постигнат спогодба за надоместокот и како што е уредено во овој член пред органот се закажува расправа заради спогодување. Доколку не се постигне спогодба органот за експропријација во рок од 8 дена по одржаната расправа предметот со сите списи го доставува до надлежниот суд заради определување на надоместок. Штом списите бидат доставени до судот веќе почнува да тече судска постапка согласно одредбите од Законот за вонпарнична постапка за определување на надоместок за експроприран имот. Во таа постапка се применуваат одредбите од ЗВП во кои пак е предвидено дека судот може да определи и вештачење. Во тој случај се применуваат и одредбите од ЗПП во делот за вештачењето, па така во чл.236 од ЗПП, точно е определено кој може да биде вештак. Со други зборови пред судот се јавува вешто лице кое мора да поседува лиценца за вештачење издадена

од Министерството за правда и кое е запишано во Регистарот на вешти лица што го води истото министерство. За разлика од вештите лица, проценителите поседуваат лиценци кои се издааваат од соодветни министерства во зависност од тоа во која област се проценители и се запишани во Регистарот на проценители. Меѓутоа и кога во судска постапка треба да се определи пазарната вредност на експроприраната недвижност, вештото лице мора да ги има во предвид одредбите од Законот за процена и методологијата за процена на пазарна вредност на недвижен имот, по однос на тоа како и врз основа на кои критериуми и параметри се определува пазарната вредност на таа недвижност. Тоа произлегува и од чл.37 од ЗЕ . Иако во овој член предвидено е пазарната вредност на недвижноста да ја утврдува овластен проценувач согласно на Законот за процена, не значи дека во постапката пред судот тоа ќе го врши проценувач бидејќи, како што е кажано претходно ЗВП како судска постапка предвидува вештачење со вешто лице. Вештото лице ќе ги користи истите критериуми и параметри од методологијата за процена на пазарната вредност на недвижен имот. Тоа што во чл.37 се споменува овластен проценувач, укажува дека само во постапката пред органот на управата проценката ја врши проценувач со цел во таа постапка да се понуди определениот надоместок до поранешниот сопственик на недвижноста со цел да се склучи спогодба. Проценката што ја врши проценувач дури и да бил вработен во Бирото за судски вештачења била само за потребите на органот и за таа постапка. Од друга страна можно е едно лице да има лиценца за вешто лице, а истовремено и лиценца за проценувач. Во т аков случај тоа лице може да се јави и како вешто лице во постапката пред судот и врз основа на наодот и мислењето на тоа вешто лице, судот да ја определи пазарната вредност односно надоместокот кој треба да се исплати.

Од сето погоре наведено, би произлегол следниот ЗАКЛУЧОК.

Во постапката пред судот која се води согласно одредбите на ЗВП за определување на надоместок за експроприран недвижен имот, судот може да изведе доказ со вештачење со вешто лице од соодветна област, а не со проценител ако истиот истовремено не поседува лиценца за вешто лице и не е евидентиран во Регистарот на вешти лица.

Во оваа постапка, неможе да се определува супер вештачење доколку постои разлика помеѓу наодот и мислењето на вештото лице и проценката извршена од проценител уште во текот на управната постапка која била извршена за потребите на корисникот на експропријацијата.

Изработил
Судија
Љубомир Бошевски