

Одделот за граѓански дела на Врховниот суд на Република Северна Македонија, врз основа на член 68 од Судскиот деловник („Службен весник на РМ“ бр. 66/2013 и 114/2014) и член 33 од Деловникот за работа на Врховниот суд на Република Северна Македонија („Службен весник на РСМ“ бр.14/2022), постапувајќи по заклучокот на граѓанските оддели на четирите апелациони судови во Република Северна Македонија, за расправање по правното прашање за околноста која е годината која и претходи на годината за која се врши процена на земјиштето при утврдување на пазарната вредност на градежно, односно земјоделско земјиште во вонпарнична постапка за надомест на експропирана недвижност, а заради обезбедување на единствена примена на законот и воедначување на судската практика, на седницата одржана на ден 23.11.2022 година, го утврди следното:

ПРАВНО МИСЛЕЊЕ

Како година која и претходи на годината за која се врши процена на недвижноста, се смета годината во која што се врши проценката, а не годината во која се врши експропријацијата.

Образложение

До Врховниот суд на Република Северна Македонија - Оддел за граѓански дела доставен е заклучок од работната средба на граѓанските оддели на четирите апелациони судови, одржана на ден 06.10.2021 година, со кој поради различна судска практика на овие судови е побарано заради воедначување Врховниот суд на Република Северна Македонија да се произнесе по следново правно прашање:

„Во вонпарнична постапка за надомест на експропирана недвижност, при утврдување на пазарната вредност на градежното земјиште во смисла на член 12, односно на пазарната вредност на земјоделско земјиште, шуми и пасишта во смисла на член 13 од Методологијата за процена на пазарна вредност на недвижен имот, која година се смета дека и претходи на годината за која се врши процена? Дали тоа е годината која и претходи на годината во која е извршена експропријација на земјиштето или годината која и претходи на годината во која се врши процената?“

Одделот за граѓански дела на Врховниот суд на Република Северна Македонија, расправајќи по поставеното правно прашање го утврди правното мислење, поради следните причини:

Со член 30 став 3 од Уставот е пропишано дека никому не можат да му бидат одземени или ограничени сопственоста и правата кои произлегуваат од неа, освен кога се работи за јавен интерес утврден со закон.

Со ставот 4 од горенаведениот член е утврдено дека во случај на експропријација на сопственоста или во случај на ограничување на сопственоста се гарантира праведен надомест кој не може да биде понизок од пазарната вредност.

Одземањето и ограничувањето на правото на сопственост и на имотните права на недвижностите заради реализација на јавен интерес утврден со закон, а заради градење на објекти и изведување на други работи; утврдувањето на јавниот интерес; постапката за експропријација и постапката за определување на пазарниот надомест се уредени со Законот за експропријација („Службен весник на Република Македонија“ бр. 95/12, 131/12, 24/13, 27/14, 104/15, 192/15, 23/16 и 178/16).

Во член 18 став 1 од цитираниот закон е определено дека за експроприраната недвижност припаѓа праведен надомест кој не може да биде понизок од пазарната вредност на недвижноста, а во ставот 2 е предвидено дека пазарната вредност на недвижноста се утврдува под услови и на начин утврдени со овој закон, според методологија, правила и стандарди согласно Законот за процена.

Постапката за надоместок за експроприраната недвижност е уредена со одредбите од глава III од Законот за експропријација, додека судската постапка за определување на надоместок за експроприрана недвижност е нормирана со одредбите од глава XIII од Законот за вонпарничната постапка. Меѓутоа, наведените закони не содржат конкретни критериуми и мерила за определување на вредноста на експроприраниот имот, туку Законот за експропријација содржи упатувачки норми на Законот за процена.

Во членот 37 од Законот за експропријација е пропишано дека пазарната вредност на експроприраните недвижности и на недвижностите што се даваат како надомест ја утврдува овластен проценувач согласно Законот за процена, како и од страна на Бирото за судски вештачења.

Согласно член 4 став 1 од Законот за процена („Службен весник на РМ“ бр.115/10, 158/11, 185/11, 64/12, 188/14, 104/15, 153/15, 192/15 и 30/16), процената на пазарната вредност на предметот на процена, според овој закон, се врши на начин пропишан со методологија, правила и стандарди за процена кои ги вклучуваат Европски стандарди за проценување на вредноста-ТЕГОВА и Меѓународни стандарди за проценување на вредноста-ИВСС, како и други закони со кои се регулира проценувањето на вредноста на различни форми на сопственост и прописите донесени врз основа на нив.

Во став 5 од погоренаведениот член е предвидено дека процената важи една година сметано од денот на поднесувањето на извештајот за извршена процена.

Врз основа на Законот за процена донесена е Методологија за процена на пазарната вредност на недвижен имот („Службен весник на РМ“ бр.54/12 и 17/13), а со која се врши процена на пазарната вредност на недвижен имот како основ, меѓу другото, и за постапка за експропријација.

Согласно член 12 од цитираната Методологија, пазарната вредност на градежното земјиште се утврдува според просечната цена на извршените купопродажби во годината која и претходи на годината за која се врши процена на земјиштето, а доколку не се извршени купопродажби на подрачјето на општината, односно нема податоци, пазарната вредност се утврдува според споредбени податоци за градежните земјишта кои се во промет во општините кои се соседни на општината на чие подрачје се наоѓаат недвижностите.

Во членот 13 пак е уредено дека пазарната вредност на земјоделското земјиште, шумите и пасиштата се утврдува според просечната цена на извршените купопродажби во годината која и претходи на годината за која се врши процената на земјиштето, како и дека доколку не се извршени купопродажби на подрачјето на општината во претходната година како пазарна вредност се зема просечниот надоместок за метар квадратен експроприрано земјоделско земјиште на подрачјето на општината согласно со прописите за експропријација.

Поаѓајќи од содржината на погоре цитираните одредби од Уставот, законите и подзаконските акти, произлегува дека како година која и претходи на годината за која се врши процена на недвижноста, се смета годината во која се врши процената, а не годината во која се врши експропријацијата. Имено, членот 18 став 2 од Законот за експропријација, предвидува дека пазарната вредност на недвижноста се утврдува под услови и на начин утврдени со овој закон, според методологија, правила и стандарди согласно Законот за процена. Врз основа на Законот за процена донесена е Методологија за процена на пазарната вредност на недвижен имот, во која во одредбите на членот 12 и 13 од Методологијата јасно е определен начинот на утврдување на пазарната вредност на недвижноста што се експроприра.

**ВРХОВЕН СУД
НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА**

Оддел за граѓански дела