

Одделот за граѓански дела при Врховниот суд на Република Македонија, расправајќи по правните прашања од интерес за единствена примена на правото и воедначување на судската практика, на седница одржана на ден 26.02.2016 година, го донесе следното:

## **ПРАВНО МИСЛЕЊЕ**

**Надоместокот за експроприрана недвижност во постапката пред судот, се определува по пазарната вредност според видот и карактерот на недвижноста во времето на експропријацијата, врз основа на податоците од Катастарот на недвижности, независно од тоа за кои потреби и намена се експроприра таа недвижност.**

### **Образложение**

До Врховниот суд на Република Македонија – Одделот за судска практика, поради воочената неконзистентна примена на законот, од апелационите судови на територијата на Република Македонија, доставено е барање за правно мислење по следното прашање:

Кога е експроприрано земјоделско земјиште за изградба на објекти од јавен интерес кое со Одлука на Владата на Република Македонија е трансформирано во градежно неизградено земјиште и како такво е запишано во јавните книги, за каков вид на земјиште ќе се определи пазарен износ на недвижноста во постапката пред судот за определување на надоместок за експроприраната недвижност?

Имено, ова правно прашање било разгледувано на заедничката работна средба на судиите од граѓанските оддели на Апелациониот суд Битола, Апелациониот суд Гостивар, Апелациониот суд Скопје и Апелациониот суд Штип одржана на 02.10.2015 година и на 03.10.2015 година, при што не била постигната согласност за воедначена примена на законот.

Апелациониот суд Битола во дописот упатен до Врховниот суд на Република Македонија, наведе дека на подрачјето на овој суд прифатен бил став дека поранешните сопственици имаат право на надоместок за градежно неизградено земјиште по пазарна цена на подрачјето на кое се наоѓа недвижноста. Во оваа насока едногласно бил донесен заклучок на Граѓанскиот оддел на тој суд дека кога е експроприрано земјоделско земјиште за изградба на објекти од јавен интерес и со Одлука на Владата на Република Македонија е трансформирано во градежно неизградено земјиште и како такво е запишано во јавните книги во постапката пред судот за определување на надоместок за експроприраната недвижност, надоместокот ќе се определи како за градежно неизградено земјиште. Причините за вака донесениот заклучок се објаснуваат со фактите дека предметното земјиште пред да биде одземено, веќе било пренаменето со Одлуката во градежно земјиште.

Наспроти вака прифатениот став, на подрачјето на Апелациониот суд Гостивар, во постапката која се водела за определување на надоместок за експроприрана недвижност - земјоделско земјиште од физичко лице, судот определил надоместок за земјоделско земјиште, бидејќи предмет на експропријација според правосилното решение, била недвижност што претставувала земјоделско земјиште.

Претставник на Апелациониот суд Скопје изразил мислење дека го прифаќа ставот на Апелациониот суд Гостивар во смисла дека е од значење моментот на одземањето на недвижноста.

Во Апелациониот суд Штип, прифатено е стојалиште дека се определува надоместок за земјоделско земјиште, со оглед дека во правосилните решенија за експропријација недвижноста која се одзема од поранешниот сопственик е опишана како нива т.е. земјоделско земјиште. Ваквото правно стојалиште има своја поткрепа и во постапките во кои се донесени решенија за одземање во кои не е наведено за какво земјиште станува збор, туку единствено дека се одзема недвижност опишана во имотен лист, но според шифрата во имотниот лист може да се заклучи дека се работи за земјоделско земјиште.

Со оглед дека за предметите од овој вид, согласно законската регулатива не е предвидена можност за вложување на ревизија, така да не е востановена судска практика во Врховниот суд на Република Македонија по поставеното правно прашање, на седницата на Одделот за судска практика од 15.12.2015 година донесен е Заклучок конкретното правно прашање да се разгледува на седница на Одделот за граѓански дела.

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

Од приложените одлуки и работен материјал, произлегува дека, суштината на правното прашање се однесува на третманот - видот на недвижноста (земјоделско или градежно земјиште) како претходно прашање во судската постапка за определување на надоместок за експропријација.

Одземањето и ограничувањето на правото на сопственост и на имотните права на недвижности заради реализација на јавен интерес утврден со закон, а заради градење на објекти, изведување на други работи, утврдување на јавниот интерес, постапката за експропријација и постапката за определување на пазарниот надоместок се уредуваат со Законот за експропријација („Службен весник на РМ“ бр.95/2012, 131/12, 24/13, 27/14, 104/15 и 192/15).

Во општите одредби од овој закон, конкретно во членот 18 предвидено е дека за експроприраната недвижност припаѓа праведен

надоместок кој не може да биде понизок од пазарната вредност на недвижноста (став 1). Според став 2 од истиот член, пазарната вредност на недвижноста се утврдува под услови и начин утврдени со овој закон, според методологија, правила и стандарди согласно со Законот за процена. Правото да се бара надоместок за експроприрана недвижност не застарува (став 3).

Постапката за надоместок за експроприрана недвижност е уредена со одредбите од член 37-48 од истиот закон, а судската постапка за определување надоместок за експроприрана недвижност регулирана е со одредбите од член 241-250 од Законот за вонпарничната постапка. Притоа овие закони не содржат конкретни критериуми за определување на вредноста на експроприраниот имот, туку единствено Законот за експропријација содржи упатувачки норми на Законот за процена. Имено, во одредбата од членот 245 од Законот за вонпарничната постапка наведено е дека за определување на надоместок за експроприрана недвижност судот најнапред ќе ја определи вредноста на недвижноста и за таа цел закажува рочиште, додека во одредбата од член 38 од Законот за експропријација е определено дека надоместокот за експроприраната недвижност се определува по правило во пари ако поранешниот сопственик, односно носителите на други имотни права и предлагачот на експропријацијата поинаку не се договорат. Согласно со член 41 од истиот закон, кога како надоместок за експроприраната недвижност се нуди друга недвижност, таа треба да биде по вредност соодветна на експроприраната недвижност. Во одредбата од членот 37 од Законот за експропријација предвидено 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 членот 4 од Законот за процена („Службен весник на Република Македонија“ број 115/10, 158/11, 185/11, 64/12, 188/14, 104/15, 153/15 и 192/15) предвидено е дека 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-ИВСЦ“, како и други закони со кои се регулира проценувањето на вредноста на различни форми на сопственост и прописите донесени врз основа на нив.

Според преодните и завршни одредби од споменатиот Закон за експропријација, започнатите постапки за експропријација до денот на влегувањето во сила на овој закон ќе се завршат согласно со прописите што важеле до денот на влегување во сила на овој закон, а со денот на влегување во сила на овој закон (04.08.2012 година) престанува да важи Законот за експропријација („Службен весник на РМ“ бр.33/95, 20/98, 49/99, 31/03, 46/2005, 10/2008, 106/2008, 156/10 и 6/12).

Со Законот за експропријација („Службен весник на РМ“ бр.33/95, 20/98, 49/99, 31/03, 46/2005, 10/2008, 106/2008, 156/10 и 6/12) определувањето и постапката за надомест се уредени со одредбите од член 23-42, при што законодавецот предвидел одредени мерила кои се од

значење за определување на пазарната вредност во зависност од видот на експроприраната недвижност. При тоа во одредбата од член 23 предвидено е дека надоместот за експроприраната недвижност се определува по правило со давање на друга соодветна недвижност или во пари ако поранешниот сопственик, односно носителите на други имотни права и корисникот на експропријацијата не се договорат поинаку. Надоместот за експроприраното земјиште, според одредбите од член 24 се определува со давање во замена друго земјиште кое по големина, квалитет и локација е соодветно на експроприраното земјиште (став 1) Ако корисникот на експропријацијата нема соодветно земјиште или поради други околности (масовни експропријации, експропријација на мал дел од парцела), надоместок се определува во пари. (2) Пазарната вредност на експроприраното земјиште се определува врз основа на елементите со помош на кои според обичаите и условите, а во зависност од времето и местото на пазарот се утврдува пазарната цена на земјиштето (3) При определување на пазарната вредност од став 3 на овој член на експроприраното земјиште што служи за земјоделско, шумско и друго производство се води сметка и за: бонитетската и катастарската класа на земјиштето, климатскиот фактор и економските услови, а на градежното земјиште за погодноста за градба и местоположбата на локацијата. Согласно член 28 од истиот закон, пазарната вредност на експроприраната недвижност определена согласно членовите 24 и 27 на овој закон, не може да биде помала од цената што за иста или слична недвижност преовладува во слободниот промет.

Земјоделското земјиште како добро од општ интерес за Републиката ужива посебна заштита и се користи под услови и на начин утврдени со Законот за земјоделското земјиште („Службен весник на РМ“ бр.135/2007, 18/11, 148/11, 95/12, 79/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14, 166/14 и 72/15), со кој се уредува користењето, располагањето, заштитата и пренамената на земјоделското земјиште. Во наведениот закон предвидена е постапка и услови за пренамена и изградба на објекти на земјоделско земјиште, регулирана во Глава V, така што во одредбата од член 48 наведено е дека земјоделското земјиште може да се пренамени во градежно согласно со членот 49 од овој закон или да се користи за неземјоделски цели согласно со членот 51 од овој закон. Земјоделското земјиште под култура пасишта може да се пренамени во градежно или да се користи за неземјоделски цели согласно со овој закон. Според член 49 од споменатиот закон, доколку при изработка и донесување на урбанистичките планови, урбанистичко-планската документација и проектот за инфраструктура предвидени согласно со Законот за просторно и урбанистичко планирање се зафаќаат нови земјоделски површини, надлежниот орган за донесување, односно одобрување на урбанистичките планови, урбанистичко-планската документација и проектот за инфраструктура до министерството поднесува барање за давање согласност за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште, во електронска форма преку информациски систем е-урбанизам воспоставен согласно со Законот за просторно и урбанистичко планирање. Со одредбата од член 49-а од истиот закон уредена е постапката за трајна пренамена, така што во став

3 е предвидено дека Владата на Република Македонија донесува одлука за давање согласност за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште која содржи број на катастарска парцела, катастарска општина, викано место, катастарска култура, катастарска класа и вкупната површина на земјиштето во планскиот опфат. Согласно со членот 49-в од споменатиот закон, одредбите од членовите 49, 49-а и 49-б од овој закон се однесуваат за трајна пренамена на земјоделско во градежно земјиште во сопственост на Република Македонија и приватна сопственост.

Земјоделското земјиште, во смисла на член 5 од овој закон, се дефинира како нива, градина, овоштарници, лозја, маслинарници, други долгогодишни насади, ливади пасишта, мочуришта, трстици, рибници, нива под оранжери, нива под помошни објекти, нива под објект за примарна обработка на земјоделски производи, како и земјиште во функција за потребите на користење на оранжериите, помошните објекти и објектите за примарна обработка на земјоделски производи, како и друго земјиште кое се користи или не се користи (необработливо земјиште), а кое со примена на агротехнички и агромелиоративни и хидромелиоративни мерки може да се оспособи за земјоделско производство (1). Катастрска култура е земјоделско земјиште со посебен начин и можност за негово користење, а ќе се утврдува според евиденцијата што се води во Агенцијата за катастар на недвижности, се додека не се докаже спротивното (2).

Согласно со член 4 од Законот за градежното земјиште („Службен весник на РМ“ бр.15/2015, 44/2015, 98/2015 и 193/2015) градежно земјиште,. Во смисла од овој закон, е изградено и неизградено земјиште, планирано со актите предвидени со Законот за просторното и урбанистичкото планирање. На идентичен начин градежното земјиште е дефинирано и со одредбите од претходно важечкиот Закон за градежно земјиште („Службен весник на Република Македонија“ број 17/11, 53/11, 25/13, 137/13 и 163/13). Според одредбата од член 5 став 2 од погоре наведениот закон, на правото на сопственост на градежното земјиште и на другите стварни права се применуваат прописите за сопственост и другите стварни права, за договорен залог, за облигационите односи, за запишување на правата на недвижностите и други прописи.

Поаѓајќи од фактот дека со одредбите од Законот за експропријација, се предвидува можност како надоместок за експроприраната недвижност да се понуди друга недвижност која треба да биде по вредност соодветна на експроприраната недвижност, односно дека надоместокот за експроприраното земјиште се определува со давање во замена друго земјиште кое по големина, квалитет и локација е соодветно на експроприраното земјиште, за определување на надоместокот за експроприраната недвижност од примарно значење е видот на недвижноста во времето на експропријацијата според податоците од евиденцијата што се води во Агенцијата за катастар на недвижности.

ОДДЕЛ ЗА ГРАЃАНСКИ ДЕЛА

