

ОПРЕДЕЛУВАЊЕ НА ПАРИЧЕН НАДОМЕСТОК ЗА ЕКСПРОПРИРАНО ЗЕМЈИШТЕ



Со Законот за Експропријација се уредува одземањето и ограничувањето на правото на сопственост и на имотните права на недвижности заради реализација на јавен интерес утврден со закон, постапката за експропријација и постапката за определување на пазарниот надоместок.

Со Уставот се гарантира правото на сопственост.

Никому не можат да му бидат одземени или ограничени сопственоста, освен кога се работи за јавен интерес утврден со закон.

Во случај на експропријација на сопственоста се гарантира праведен надомест кој не може да биде понизок од пазарната вредност .

Постапка за експропријација

Постапката за експропријација е двострана контрадикторна постапка, во која странките се рамноправни

Во постапката за експропријација мора да се одржи јавна усна расправа на која како учесници во постапката мора да се присутни сопственикот на недвижноста од една страна и предлагачот на експропријација од друга страна.

Постапка за експропријација

Предлагачи на експропријацијата се РСМ преку Државниот правобранител кога треба да се реализира јавен интерес од значење за РСМ или единиците на локалната самоуправа, односно Градот Скопје, кога треба да се реализира јавен интерес од локално значење.

Предлагач на непотполна експропријација (право на службеност и други ограничувања на правото на сопственост) е инвеститорот на линиска инфраструктурна градба.

Предлогот за експропријација

- ▶ Податоци за предлагачот на експропријација
- ▶ Недвижноста за која се предлага експропријацијата
- ▶ Сопственикот на недвижноста(име, живеалиште)
- ▶ Носители на други имотни права на недвижности
- ▶ Видот на објектот или изведувањето на работи за кои се предлага експропријацијата

Понуда

Органот за експропријација дава понуда на сопственикот во надомест .

Понудата е од страна на предлагачот на експропријацијата, но нема законска можност да влијае на волјата на сопствениците да го прифатат видот и висината на надоместокот.

Вршењето на притисок од страна на органот за експропријација на било кој учесник во постапката (сопственикот или предлагачот) за да постапува во одредена смисла е незаконско и претставува злоупотреба на службената положба и овластувања

За експроприраната недвижност припаѓа праведен надоместок кој не може да биде понизок од **пазарната вредност на недвижноста.**

Пазарната вредност на недвижноста се утврдува под услови и начин утврдени со Законот за експропријација, според Методологија, правила и стандарди за процена, кои вклучуваат и меѓународните стандарди за процена.

Во членот 4 од Законот за процена предвидено е дека процената на пазарната вредност на предметот на процена, се врши на начин пропишан со методологија, правила и стандарди за процена кои ги вклучуваат Европските стандарди за проценување на вредноста и Меѓународни стандарди за проценување на вредноста, како и други закони со кои се регулира проценувањето на вредноста на различни форми на сопственост .

Законодавецот предвидел одредени
мерила кои се од значење за
определување на пазарната вредност
во зависност од видот на
експроприраната недвижност.

При определување на пазарната
вредност на експроприраното
земјиште се имаат во предвид
обичаите и условите, како и времето
и местото на пазарот.

При определување на пазарната вредност 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.

Надоместок за експропријација

Надоместокот за експроприраната недвижност и трошоците на постапката паѓаат на товар на предлагачот на експропријација.

Надоместокот за востановеното право на службеност и трошоците на постапката паѓаат на товар на инвеститорот на линиска инфраструктурна градба.

Надоместокот за другите ограничувања на правото на сопственост на земјиште и трошоците на постапката паѓаат на товар на предлагачот, односно инвеститорот на линиска инфраструктурна градба.

Поранешните сопственици
имаат право на надоместок на
трошоците направени во
постапката за определување на
надоместок за експроприациониот
имот и кога донесеното решение
за експропријација подоцна е
поништено, а постапката за
определување на надоместокот е
запрена.

Надоместок за експропријација

Во постапката за определување на надоместок пред судот корисникот на експропријацијата се повикува на извршената процена од Бирото за судски вештачења, која е извршена во управната постапка.

- ▶ Во постапката пред судот поранешниот сопственик може да достави вешт наод и мислење.
- ▶ Судот може да определи вештачење заради утврдување на пазарната вредност.
- ▶ Доколку има различни вешти наоди и мислења судот може да определи и супер вештачење

Помеѓу
извршената
проценка
од
проценител
и наодот и
мислењето
на вештото
лице постои
разлика во
висината на
пазарната
вредност.

Дали во постапката пред судот може да се користи процената извршена од проценител во управната постапка направена за потребите на Органот на управата.

Дали судот може да определи супер вештачење кога постои разлика во утврдената пазарна вредност од страна на проценителот и вештото лице.

Судот не може да определи супер вештачење, ниту да се користи процената направена од проценител, па дури истиот и да бил вработен во Бирото за судски вештачења.

Потребно
е да се
прави
разлика
помеѓу
постапката
пред
Органот на
управата и
постапката
пред судот.

- ▶ ЗЕ ја уредува постапката за експропријација и постапката за определување надоместок по пазарни цени.
- ▶ Постапката за експропријација пред Органот на управата се води со цел да се донесе решение за експропријација со кое се одзема недвижноста од дотогашниот сопственик поради постоење на јавен интерес, а во втората фаза на таа постапка се определува пазарниот надоместок.
- ▶ Во управната постапка извршена е процена со проценител и дадена е понуда на поранешниот сопственик на недвижноста за спогодба.
- ▶ Доколку не се постигне спогодба предметот со сите списи се доставува до надлежен суд.

Кога списите
се доставени
до судот
започнува да
тече судска
постапка
согласно
одредбите од
ЗВП за
определување
на надомест за
експроприран
имот

- ▶ Во судската постапка се применуваат одредбите од ЗВП согласно кои е предвидено дека судот може да определи вештачење.
- ▶ Во тој случај се применуваат одредбите од ЗПП во делот за вештачење, па така согласно одредбата од чл.236 од ЗПП предвидено е кој може да биде вештак.
- ▶ Во судската постапка се јавува вешто лице кое мора да поседува лиценца за вештачење издадена од Министерство за правда и кое е запишано во регистерот на вешти лица што се води во Министерството за правда.

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 од ЗП предвидено е дека процена може да врши физичко лице трговец поединец кое е регистрирано согласно ЗТД за вршење процена и му е издадена лиценца за процена и е запишано во регистар за овластени проценувачи.

Проценувач е лице кое има положено стручен испит за проценувач и е вработен кај овластен проценувач на работи од областа на процената.

Члент 37 од ЗЕ предвидува пазарната вредност да ја утврди овластен проценувач согласно Законот за процена. Меѓутоа во судската постапка согласно одредбите од ЗВП пазарната вредност се утврдува со вештачење од вешто лице. Вештото лице ќе ги користи истите критериуми и параметри од методологијата за процена на пазарната вредност на недвижниот имот.

Проценителите се запишани во Регистарот на проценители ,а поседуваат лиценци издадени од соодветни министерства во зависност од тоа во која област се проценители.

Во судската постапка се определува надоместокот по пазарна вредност и вештото лице мора да ги има во предвид одредбите од Законот за процена и методологија за процена на пазарната вредност на недвижноста, врз основа на кои критериуми и параметри се определува пазарната вредност.

Дали во судска постапка треба проценител да ја определува пазарната вредност или вешто лице

ЗВП предвидува вештачење со вешто лице
Вештото лице ќе ги користи истите критериуми и параметри од методологијата за процена на пазарната вредност на недвижниот имот

Во постапката пред суд за определување надоместок за експроприран имот, судот може да изведе доказ со вештачење со вешто лице од соодветна област, а не со проценител

Проценката од Бирото за судски вештачења е само за Управната постапка со цел да се склучи спогодба.

Ако едно лице има лиценца за вешто лице, а истовремено има и лиценца за проценувач, тогаш тоа лице може да се јави како вешто лице во судската постапка и врз основа на тоа вешто лице судот да го определи надоместокот што треба да се исплати.

Надоместок за експропријација

- ▶ 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.
- ▶ Сопственикот на недвижноста што се експроприра има право на надоместок и за насадите, посевите, шумите на земјиштето и плодовите, доколку не влегле во пазарната цена на земјиштето.

ПРАВНО МИСЛЕЊЕ

Во постапката за определување на надоместок за експроприрана недвижност, судот може да определи праведен надоместок и за прирастоци на недвижноста (насади, градежни објекти и слично) под услови пропишани со Законот за експропријација и правилата на товар на докажување содржани во Законот за парнична постапка, без оглед што не се наведени во решението за експропријација

Согласно член 31 став 2 од ЗЕ, решението со кое се усвојува предлогот за експропријација содржи податоци за предлагачот на експропријацијата, за недвижноста што се експроприра, за сопственикот на недвижноста, за носителите на други имотни права на недвижноста, за градење на објектот или изведување на работи за кои се предлага експропријација.

Согласно член 15 став 3 од ЗСДСП, носителот на правото на сопственост на индивидуално определена ствар има право на сопственост и на сите нејзини припадоци и прирастоци, ако со закон или правно дело не е поинаку определено, а согласно став 5 од истиот член прирасток на ствар е секој нејзин дел кој за неа е трајно споен.

Поаѓајќи од содржината на член 31 став 2 од Законот за експропријација, конкретно е определено што треба задолжително да содржи решението за експропријација, односно дека во него се содржани само податоци за недвижноста што се експроприра.

Фактот што припадоците и прирастоците на недвижноста (насадите, посевите, шумите на земјиштето и плодовите) не биле опфатени во решението за експропријација донесено од органот на управата, не може да биде причина за одбивање на барањето за определување на надомест за нив.

Сопственикот на недвижноста
што се експроприра нема
право на надоместок за
вложувањата што ги извршил
по денот кога му е доставен
предлогот за експропријација.

Кога како надоместок за експроприраната недвижност се нуди друга недвижност, таа треба да биде по вредност соодветна на експроприраната.

Ако постои разлика во вредноста, предлагачот на експропријацијата, односно поранешниот сопственик е должен на другата страна да и ја надомести разликата.

Начинот, условите и роковите за исплата на разликата на вредноста се утврдуваат со спогодба, односно одлука на судот.

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.

Кога се определува надоместок за објект кој заради својата природа не е во промет и за кој не се формира пазарна цена (бунари, оградни и потпорни ѕидови и слично), висината на надоместокот се определува според пазарната вредност на материјалот и работната рака потребни за изградба на тие објекти, намалена за соодветниот износ на амортизација.

Висината на надоместокот ја определува овластен проценувач во секој конкретен случај согласно со Законот за процена.

Кога проценетата вредност на недвижностите предмет на експропријација надминува **пет милиони евра**, а сопственик или носител на имотните права на недвижности е ист субјект, надоместокот се исплаќа во еднакви годишни рати во период до **пет години**.

Кога проценетата вредност на недвижностите надминува **дваесет и пет милиони евра**, надоместокот се исплаќа во еднакви годишни рати во период до **осум години**.

Предлагачот на експропријацијата и сопственикот на недвижноста што се експроприра можат да постигнат спогодба за надоместок **до правосилноста на решението за експропријација.**

Ако спогодба не се постигне органот за експропријација е должен во **рок од осум дена** по правосилноста на решението за експропријација да закаже расправа заради спогодување за надоместокот.

Ако по одржаната расправа не се постигне спогодба, 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 надоместокот..

Исполнување на обврската за надомест

► Предлагачот на експропријацијата е должен во рокот утврден во спогодбата , односно **во рок од 30** дена од правосилноста на одлуката на судот за надомест, да го исплати надоместокот во пари, односно да ја предаде недвижноста што се дава како надоместок за експроприраната недвижност.

► Ако не го плати надоместокот во пари или не ја предаде недвижноста што се дава како надоместок во владение, е должен да плати надоместок на штета, односно камата.

Правото да се бара
надоместок за
експроприраната
недвижност **не застарува**
бидејќи правото на
сопственост како главно
стварно право не заструва

Судската постапка за
определување надоместок за
експроприрана недвижност
регулирана е со одредбите од
член 241-250 од Законот за
вонпарничната постапка

Во постапката за определување на надоместок за експроприрана недвижност, **судот** го одредува надоместокот за експроприраната недвижност.

Постапката за определување на надоместок за експроприрана недвижност судот ја поведува по службена должност, кога ќе му бидат доставени списите од надлежниот орган на управата.

Органот на управата ако не се постигне спогодба за надоместокот **во рок од три месеца** од денот на правосилноста на решението за експропријација, должен е правосилното решение за експропријација на недвижноста, со сите списи, без одлагање да го достави до судот заради определување на надоместок.

Органот на управата може на судот да му го достави решението и другите списи и **пред** истекот **на рокот од три месеца**, ако од изјавите и однесувањето на странките заклучи дека не може да дојде до спогодбено определување на надоместокот.

Ако органот на управата не му го достави на судот решението и другите списи, поранешниот сопственик може **непосредно** да се обрати до судот со барање да му се определи надоместокот за експроприраното земјиште.

За определување на надоместок за експроприрана недвижност **е надлежен судот на чие подрачје се наоѓа недвижноста**

Постапката за определување на надоместок за експроприрана **е итна.**

При определување на надоместок за експроприрана недвижност судот за да ја определи вредноста на недвижноста закажува рочиште.

На рочиштето ги повикува поранешниот сопственик и корисникот на експропријацијата за да се изјаснат за доказите што ги прибавил службена должност, за вредноста на експроприраната недвижност, за видот и обемот, односно за висината на надоместокот. Судот ќе изведе и други докази, а по потреба и вештачење

Учесниците пред судот можат да се спогодат за видот и обемот, односно за висината на надоместокот во пари за експроприраната недвижност.

Спогодбата судот ја внесува во својата одлука, ако таа не е во спротивност со присилните прописи.

Ако учесниците не се спогодат, по сослушувањето и изведувањето на доказите, судот ќе донесе **решение** со кое ќе го определи видот и обемот, односно висината на надоместокот во пари.

Надоместок за службеност

За востановеното право на службеност се плаќа надоместок кој опфаќа намалена пазарна вредност на послужната ствар и штета што е настаната со востановувањето на правото на службеност.

Надоместокот се утврдува во секој конкретен случај од страна на овластен проценувач согласно со Законот за процена, како и од страна на Бирото за судски вештачења.

Надоместокот за другите ограничувања на правото на сопственост на земјиште се определува според висината на закуп што се постигнува на пазарот за тој вид недвижности.

- ▶ Ако со ограничувањето на правото на сопственост на земјиште се нанесе штета на сопственикот на недвижноста, тој има право на надоместок на штетата.
- ▶ Надоместокот на штетата се определува во секој конкретен случај од страна на вешто лице согласно со Законот за вештачење.

Трошоците на постапката за определување на надоместок за експроприрана недвижност судот ги определува сразмерно на успехот на учесниците во постапката.

Кога учесниците се спогодиле за надоместок на експроприраната недвижност, трошоците паѓаат на товар на корисникот на експропријацијата.

При поведување на постапка за определување на надоместок за експроприрана недвижност, судот, по слободна оцена, ќе определи износ потребен за покривање на трошоците на постапката и ќе му наложи на корисникот на експропријацијата, во определен рок, да го депонира износот во судот.

Ако корисникот на експропријацијата не постапи по решението на судот и не го депонира определениот износ, судот ќе му наложи на носителот на платен промет тој износ да го пренесе од жиро-сметката на корисникот на експропријацијата на жиро-сметката на судот. Натамошните трошоци ги сноси учесникот кој дава предлог да се преземе дејствие кое предизвикува нови трошоци.

Во вонпарничната постапка сообразно ќе се применуваат одредбите од Законот за парничната постапка

► Судот може
да определи
вештачење.

► Вештачењето го
вршат вештаци
запишани во
регистерот на
вештаци.

СУДСКА ПРАКСА

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.

(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)

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.

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?

Во член 18 став 1 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 се утврдува под услови и на начин утврдени со закон, според методологија, правила и стандарди согласно ЗП.

Врз основа на Законот за процена донесена е Методологија за процена на пазарната вредност на недвижен имот („Сл. весник на РМ“ бр.54/12 и 17/13), 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 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.

Сентенца

Во определувањето на надоместокот за експроприрана недвижност, судот не е врзан за предложената висина на надоместокот истакната од поранешниот сопственик, како предлагач.

Согласно член 243 став 1 од ЗВП, за одредување надоместок за експроприрана недвижност, судот најнапред ќе ја одреди вредноста на недвижноста и за таа цел закажува рочиште. Во став 2 е предвидено дека на рочиштето судот ги повикува поранешниот сопственик и корисникот на експропријацијата, и ќе им даде можност да се изјаснат за доказите што ги прибавил по службена должност, за вредноста на експроприраната недвижност, за видот и обемот, односно за висината на надоместокот во пари. Во став 3 е предвидено дека судот ќе изведе и други докази, а по потреба и вештачење. Ова значи дека судот е тој кој ја одредува висината на надоместокот, притоа земајќи ги во предвид условите предвидени во ЗЕ. Судот на поранешниот сопственик и корисник на експропријацијата само им дава можност да се изјаснат за доказите што тој ги прибавил по службена должност, како и за вредноста на експроприраната недвижност, односно тие можат да дадат свој предлог за висината на надоместокот, но судот не е врзан за висината на предложениот надоместок.

ВИ БЛАГОДАРАМ НА ВНИМАНИЕТО

Повелете со прашања

