

АПЕЛАЦИОНИОТ СУД ВО БИТОЛА, во совет составен од судиите: Лиле Наумовска - претседател на советот, Виолета Костовска и Меџит Шазимани - членови на советот, во правната работа на предлагачите Костадинка Томановска од О. и Лидија Секулоска од О., против противникот Општина О., за определување надомест за експроприран имот, вредност 14.348.688,00 денари, решавајќи по жалбата на противникот против решението на Основниот суд Охрид ВПП-19/19 од 02.03.2020 година, на седницата на советот одржана на ден 15.10.2020 година, донесе:

РЕШЕНИЕ

Жалбата на противникот, СЕ ОДБИВА како неоснована.

Решението на Основниот суд Охрид ВПП-19/19 од 02.03.2020 година во став 1, 2, 3 и 4 од изреката, СЕ ПОТВРДУВА.

Барањето на предлагачите да се задолжи противникот да му ги надомести второстепените трошоци во износ од 16.587,00 денари, СЕ ОДБИВА како неосновано.

Образложение

Основниот суд во Охрид со обжаленото решение определи надоместок за одземеното право на користење на градежно земјиште во корист на Општина О., а за изградба на колективни станбени згради врз основа на решение УП.бр.11/2619 од 20.07.1987 година на Секретаријатот за комунални работи, урбанизам и имотно правни односи на Собранието на Општина О., означено како КП.бр.11475 за КО О., во површина од 634м², поранешна сопственост на сега покојниот Љубе Котлароски, од О. и тоа износ од по 22.632,00 денари за 1м², или за површината од 634м² вкупен износ од 14.348.688,00 денари. Задолжен е противникот на предлагачите на секој поединечно да им исплати износ од по 7.174.344,00 денари, во рок од 30 дена од денот на правосилноста на решението, а доколку во тој рок не ја извршил исплатата, задолжен е на наведениот износ да плати камата по есконтна стапка на НБ на РСМ сметано по истекот на 30-тиот ден од денот на правосилноста на решението до конечната исплата. Задолжен е противникот на предлагачите да им ги надомести трошоците во вкупен износ од 162.047,00 денари, а поголемото барање за трошоци за разликата од досудениот износ до износ од 163.007,00 денари, одбиено е како неосновано.

Од ваквото решение незадоволен остана противникот заради што во законски рок преку својот полномошник Стојан Прензоски, адвокат од О., истото го обжали по сите законски основи и одлуката за трошоците, со предлог жалбата да се уважи, а решението да се укине и предметот да се врати пред првостепениот суд на повторно одлучување или жалбата да се уважи, а

решението да се преиначи на начин што предлогот на предлагачите ќе се одбие како неоснован и ќе се задолжат предлагачите со трошоци во постапката. Побара трошоци по повод поднесената жалба во износ од 21.435,00 денари.

На вака поднесената жалба одговор на жалба достави предлагачот преку својот полномошник Христијан Спироски, адвокат од О., во кој наведе дека жалбените наводи се неосновани и предложи жалбата да се одбие, а решението да се потврди. Побара трошоци по повод поднесениот одговор на жалба во вкупен износ од 16.587,00 денари.

Апелациониот суд во Битола, решавајќи по жалбата, ги разгледа спистие во предметот, го испита обжаленото решение согласно со чл.354 в.в. со чл.371 од ЗПП, па по оценка на жалбата, жалбените наводи и останатите списи во предметот, најде:

Жалбата е неоснована.

Неоснован е жалбениот навод за сторена суштествена повреда на одредбите на парничната постапка од чл.343 ст.2 т.14 од ЗПП. Имено, решението е јасно и разбирливо со доволно образложени причини за решителните факти што овозможува истото во целост да биде испитано.

Првостепениот суд во текот на постапката, а врз основа на изведените докази ценети согласно чл.8 од ЗП, утврди дека согласно решение на секретаријатот за комунални работи, урбанизам и имотно правни односи на Собранието на Општина О., во корист на Општина О., а за изградба на колективни станбени згради било одземено правото на користење на градежно земјиште означено како КП.бр.11475 за КО О., во површина од 634м2, поранешна сопственост на правниот претходник на предлагачите, сега покојниот Љубе Котлароски од О.. Со истото било определено е дека надоместокот за одземеното право на користење на градежното земјиште, ќе се утврди во одделна постапка по правосилноста на решението.

На 08.05.1991 година од страна на Службата за имотно правни работи при Собрание на Општина О., бил составен записник во кој било констатирано дека на правниот претходник на предлагачите му бил понуден надоместок за земјиштето во износ од 75.360,00 денари, односно по 40,00 денари за 1м2 кој износ не бил прифатен од страна на поранешниот сопственик.. Истиот побарал надоместокот за земјиштето да го утврди судот. Надоместокот за насадите му биле исплатен.

Врз основа на решение за дополнително пронајден имот донесено од нотар Станка Горачин од О. под О.бр.72/2009 УДР.бр.16/2009 од 26.04.2018 година за законски наследници на оставината на сега покојниот Љубомир биле огласени предлагачите на по 1/2 идеална.

Во Државното правобранителство на РМ не постоел податок дали врз основа на решението Уп. бр. 11-2619 од 20.07.1987 година од Секретаријатот за комунални работи, урбанизам и имотно правни односи на Собранието на

Општина О. бил определен и исплатен надоместок на сега покојниот Љубе Котлароски или на неговите законски наследници, а таков податок немало ни во Државниот архив на РМ.

Во катастарската евиденција со новиот премер од 1970-1973 година дел од к.п. бр. 211/2 стар број одговарал на к.п. бр. 11475/1 нов број и к.п. бр. 11475 била евидентирана како овошна градина, со површина од 2457 мкв во КО О. во Поседовен лист број 11030 на име од Котларов Љубен од О.. Во 2008 година со список на промени к.п. бр. 11475 се поделила на к.п. бр. 11475/1 со површина од 1856 мкв, к.п. бр. 11475/2 со површина од 321 мкв и к.п. бр. 11475/3 со површина од 280 мкв регистрирани во Поседовен лист број 11030 на име Котларов Љубен од О.. Со премерот од 2010 година к.п. бр. 11475/1 стар број влегла во состав на к.п. бр. 13284/1, к.п. бр. 13765, к.п. бр. 13764 и к.п. бр. 13768/3 нови броеви, а к.п. бр. 11475/2 стар број влегла во состав на к.п. бр. 13284/1 нов број, и к.п. бр. 11475/3 стар број влегла во состав на к.п. бр. 13284/2, к.п. бр. 13768/4 и к.п. бр. 13786 нови броеви. Делот од к.п. бр. 11475 - стар број, предмет на одземањето, а во површина од 634 мкв не бил спроведен во катастарската евиденција. Но делот кој бил предмет на одземањето на лице место зафаќал делови од новата к.п. бр. 13768/3 во површина од 263 мкв и од новата к.п. бр. 13765 во површина од 355 мкв. Во катастарската евиденција недвижниот имот означен како к.п. бр. 13765 со површина од 541 мкв бил запишан во Имотен лист број 5155 сопственост на Република Македонија и предлагачот Лидија Секулоска, а недвижниот имот означен како к.п. бр. 13768/3 со површина од 325 мкв бил запишан во Имотен лист број 101967 на предлагачот Костадинка Томановска.

Со оглед на тоа што не беше постигната согласност за висината на надоместокот за експроприраното земјиште од страна на судот беше определено вештото лице В. М., вештак од областа на градежништвото, да изготви вешт наод и мислење за висината на надоместокот.

Во изготвениот вешт наод и мислење наведено е дека на лице место на јужниот дел од предметниот недвижен имот има изградено колективна станбена зграда со дворно место кое е хортикултурно уредено и со пристапни патеки, а северно од зградата се наоѓа индивидуална семејна куќа со помошни објекти. Предметната парцела се наоѓа во КО О. 3, во западниот дел од градот О., на оддалеченост од околу 1,9 километри од центарот на град О., како и на оддалеченост од околу 700 метри од брегот на О.ското езеро и хотелот „Мизо“ во населбата „Воска“, во резиденцијален дел на градот.

Согласно зонирањето на Општина О., одлуките донесени од советот на Општина О., извршените трансакции од регистарот на цени и закупнини, понудените трансакции од агенции специјализирани за продажба на недвижен имот, понуди од интернет страници, податоци од истражување на пазарот, макро и микролокацијата, намената, функционалноста и карактеристиките, со примена на споредбениот пристап, примената на член 12 од Методологијата за процена, вештото лице ја определи пазарната вредност на недвижниот имот како градежно земјиште во износ од по 22.632,00 денари за еден мкв или за површината од 634 мкв вкупен износ од 14.348.688,00 денари.

Предмет во оваа постапка е определување надоместок за извршена експропријација на недвижен имот врз основа на решение за експропријација донесено на 20.07.1987 година, кога во правна сила бил Законот за експропријација (Службен весник на СРМ број 47 од 31.12.1973 година), и експропријацијата е спроведена според овој закон.

Меѓутоа одредбите од овој закон престанале да важат со донесувањето на Законот за експропријација (Службен весник на СРМ број 46 од 28.12.1989 година и Службен весник на РМ 36/91), но и одредбите на овој закон престанале да важат со донесувањето на Законот за експропријација (Службен весник на РМ број 33/95, 20/98, 40/99, 45/00 и 31/03) каде во член 51 од овој закон е регулирано дека „Постапката за определување на надоместокот по предметите по кои не се постигнати спогодби, односно не се донесени правосилни одлуки, надоместокот ќе се определи според одредбите на овој закон“.

И овој закон престанал да важи со донесувањето на Законот за експропријација (Службен весник на РМ број 95/12), меѓутоа во член 52 од Законот за експропријација (Службен весник на РМ број 95/12), е регулирано дека „Започнатите постапки за експропријација до денот на влегувањето во сила на овој закон ќе се завршат согласно со прописите што важеле до денот на влегувањето во сила на овој закон“.

Имајќи предвид дека до денот на влегувањето во сила на Законот за експропријација (Службен весник на РМ број 95/12), важеле прописите од Законот за експропријација (Службен весник на РМ број 33/95 и измените на овој закон), произлегува дека примена во конкретниот предмет наоѓаат одредбите од Законот за експропријација од 1995 година.

Врз основа на вака утврдената фактичка состојба, а согласно чл.3 т.2, чл.10 ст.1, чл.11, чл. 23, чл. 40 и чл. 43-а од Законот за експропријација од 1995 година судот го уважи тужбеното барањето како основано. Имено, судот утврди дека во конкретниот случај со решение на Секретаријатот за комунални работи, урбанизам и имотно правни односи на Собранието на Општина О., во корист на Општина О., било одземено правото на користење на градежно земјиште на недвижниот имот означен како к.п. бр. 11475 во КО О. во површина од 634 мкв, поранешна сопственост на правниот претходник на предлагачите, сега покојниот Котларески Љубе од О.. Земјиштето било одземено за изградба на колективни станбени згради, за потребите на Општина О., што значи дека Општина О. е корисник на експропријацијата во смисла на член 3 став 2 од Законот за експропријација, поради што истата согласно член 11 од истиот закон има обврска да го исплати надоместокот за експроприраната недвижност.

Надоместокот за експроприраната недвижност се определува и се досудува на поранешниот сопственик односно носителите на други имотни права. Во самото решение е наведено дека надоместокот за одземеното градежно земјиште ќе се утврди во одделна постапка.

Видно од известувањата на Државното правобранителство на РМ не постоел податок дали врз основа на решението Уп. бр. 11-2619 од 20.07.1987 година од Секретаријатот за комунални работи, урбанизам и имотно правни односи на Собранието на Општина О. бил определен и исплатен надоместок на сега покојниот Љубе Котлароски или на неговите законски наследници, а таков податок немало ни во Државниот архив на РМ, што се утврди од увидот во известувањето од Државен архив на РМ до полномошникот на предлагачите, како и известувањето од ДП на РСМ од 02.03.2019 година и од 07.05.2019 година со прилог извод од уписник “УН”. Од друга страна активната легитимација на предлагачите произлегува од оставинското решение со кое истите се огласени за законски наследници на оставината од сега покојниот Котларески Љубе.

Врз основа на вака утврдената фактичка состојба прифаќајќи ја на вредноста на недвижниот имот утврдена во вештипот наод и мислење, првостепениот суд го утврдил надоместокот како во изреката на побиваното репшејние.

Во жалбата се наведува дека, во конкретниот случај станувало збор за релативно постар предмет за експропријација каде што постапка водела Управата за имотно правни работи. Судот во оваа постапка прифатил надоместок врз основа на изработено вештачење од вешто лице градежен инженер во кое определениот износ на одземеното земјиште не соодветствува со реалната пазарна вредност најмалку со вредноста на одземениот имот во моментот на одземањето. Така утврдената пазарна вредност е превисоко определена. Вештото лице определило пазарна вредност во моментот на изготвување на наодот, а не во моментот на одземањето на земјиштето.

Овој суд ваквите жалбени наводи не ги прифати како основани, бидејќи пазарната вредност на недвижноста се утврдува во моментот на водењето на постапката за надомест, односно во моментот кога е вршено вештачењето, а не во моментот кога е одземена недвижноста. Од тие причини, правилно првостепениот суд ја досудил утврдената пазарна вредност од страна на вештото лице кое ја определило во моментот кога го изготвувал вештиот наод и мислење.

Неоснован е и жалбениот навод дека неправилно Општина О. била задолжена со надоместок од 14.348.688,00 денари, при состојба кога не можело со сигурност да се утврди дека надоместокот за одземениот недвижен имот не бил исплатен од 1987 година па наваму, бидејќи тоа не било вина на Општина О., ниту пак општината можела да го докажува тој факт, од причина што тие работи ги водело Одделението за имотно правни работи кое што се префрлило во Министерството за финансии-Управа за имотно правни работи, а Општината немала никакви допирни точки со тие постапки за одземените земјишта.

Имено, од известувањето изготвено од РМ Државен архив на РМ ПО О. број 19-1/302 од 22.10.2018 година кое е доставено до судот и е изведено како доказ во постапката, неспорно произлегува дека нема никаков доказ за извршена исплата на некаков надоместок за експроприраниот имот. Исто така, и првостепениот суд се обратил до Државното правобранителство на РСМ со цел

добивање податоци и докази на околност, дали е извршена исплата на надоместок за експроприраниот имот на што со известување од ДП на РСМ од 02.03.2019 година и 07.05.2019 година со прилог Извод од уписник УН исто така е негативно одговорено. Покрај тоа и самиот противник на записникот од 27.03.2019 година го известил судот дека се обратил до Одделението за финансии со барање да се провери дали е извршена некаква исплата по овој основ спрема предлагачите при што бил известен дека истите не располагаат со таков доказ, односно дека нема никаква евиденција за евентуално извршена исплата. Од наведеното јасно произлегува заклучокот дека не постои доказ за евентуално извршена исплата на надоместокот.

Жалбениот навод за немање на активна легитимација на страната на предлагачите е неоснован, бидејќи истите доставија наследно решение за дополнително пронајден имот О.бр.72/2009 УДР.бр.16/2009 од 26.04.2018 годишна на нотар Станка Горичан од кое видно е дека за законски наследници на оставината на сега покојниот Љубомир Котлароски биле огласени предлагачите на по 1/2 идеална.

Неоснован е и жалбениот навод во однос на висината на определениот надоместок. Ова од причина што, вештото лице во својот одговор на приговор навел дека, пазарната вредност на земјиштето како градежно ја утврдил врз основа на бодување на карактеристиките на ова земјиште во споредба со споредбените податоци, прилагодени согласно нивната локација, атрактивност, пристап до главен пат, близина до населено место, топографија, зоната во која е лоцирано земјиштето, урбанистичките параметри предвидени за непосредната околина, врз основа на што била добиена дадената пазарна вредност, при тоа повикувајќи се на чл.12 од Методологијата за процена на пазарната вредност на недвижен имот.

Поради изнесеното, а согласно чл.370 ст.1 т.2 од ЗПП, се одлучи како во изреката на решението.

Согласно чл.371 од ЗПП, овој суд го одби барањето за трошоци за одговор на жалба на предлагачите, бидејќи во постапката по жалба против решение согласно ќе се применуваат одредбите што важат за жалба против пресудата, освен одредбите за одговор на жалба и за одржување на расправа пред второстепен суд.

МД/ВБ
судија,
с.р.

Претседател на советот-
Лиле Наумовска