



P/10264334

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 364-04/24-01/1
URBROJ: 531-06-1-2-24-2
Zagreb, 03.12.2024.

GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

PREDMET: Zakonska utemeljenost iskazivanja posljedičnih gubitaka u postupku potpunog izvlaštenja – z.k.č. 2061/74, k.o. Sesvete (Branimirova Sesvete) - odgovor, daje se

Poštovani,

u dopisu zaprimljenom 25. studenog 2024. godine, postavlja se pitanje o utemeljenosti obračuna i iskazivanja posljedičnih gubitaka, kao što su troškovi preseljenja, porez na promet nekretnina te posrednička provizija prilikom kupoprodaje nekretnine, osim izračuna naknade za gubitak prava za nekretninu z.k.č. 2061/74, k.o. Sesvete u postupku potpunog izvlaštenja.

Predmetnim dopisom je navedeno da je Odjel za naknade i izvlaštenja suprotno mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva prihvatio nalaz vještaka, slijedom čega je u nastavku podnesena žalba Ministarstvu pravosuđa, uprave i digitalne transformacije. Drugostupanjsko tijelo je donijelo Rješenje u kojem na kraju navodi: *»Cijeneći cjelokupni činjenični supstrat konkretnog slučaja te podvodeći isti pod mjerodavne pravne norme, ovo javnopravno tijelo drugog stupnja smatra da je vještak Balija pravilno utvrdio naknadu za izvlašteno zemljište na način da je u okviru ukupnog iznosa naknade utvrdio naknade za posljedične gubitke koja se odnosi na naknadu za nužne izdatke preseljenja kao posljedica izvlaštenja. Imajući u vidu prethodno navedeno, mišljenje je ovog drugostupanjskog tijela da žalitelj prigovorima iz žalbe nije doveo u sumnju zakonitost pobijanog rješenja prvostupanjskog tijela. Slijedom navedenog, pobijano rješenje ocijenjeno je pravilnim i na zakonu osnovanim te je primjenom odredbe članka 116. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučeno kao u izreci ovog rješenja.«*

Na postavljeno pitanje u nastavku se daje općeniti odgovor ne fokusirajući se samo na predmetni slučaj.

Prilikom pronalaženja ravnoteže između prisile u postupku izvlaštenja i tržišnih mehanizama, u okviru Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 78/15) (dalje u tekstu: ZPVN), izrađen je tržišni model za procjenu naknade za izvlaštene nekretnine. Ovaj pristup temelji se na ekonomskoj znanosti koja ponašanje tržišta simulira pomoću različitih tržišnih modela.

Prema odredbi čl. 4. st. 1. t. 41., ZPVN-a: *„Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između*

voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.“ Takva definicija preuzeta je iz Uredbe (EU) br. 575/2013, a tržišni model određivanja naknade za izvlaštene nekretnine propisan je u glavi 4.7 ZPVN-a na način da se simulira tržišno ponašanje kupca i prodavatelja u kojem se do tržišne cijene dolazi uz korištenje tržišnih podataka i metoda za procjenu vrijednosti nekretnina uz tržišno sagledavanje posljedičnih gubitaka i dobitaka, čime su zadovoljena načela ESLJP (<https://uredzastupnika.gov.hr/sudska-praksa/148>). Propisani tržišni model određivanja naknade ujedno je podudaran s tržišnim tj. s čisto poslovnim razmatranjima između voljnih i upućenih stranaka na tržištu nekretnina čime je zadovoljen i zahtjev iz Ustava RH.

ZPVN u najopćenitijem smislu sve nekretnine prema svojoj kakvoći dijeli na one koje su namijenjene privatnom gospodarskom korištenju i stvaranju dobiti te na one koje su javne namjene.

Nekretnine koje su namijenjene privatnom gospodarskom korištenju i stvaranju dobiti nalaze se na slobodnom tržištu i udovoljavaju uvjetima iz definicije tržišne vrijednosti iz čl. 4. st. 1. t. 41. ZPVN, čiji su bitni sastojci „voljni kupac“ i „voljni prodavatelj“.

Prenamjenom iz privatnog gospodarskog korištenja u buduću površinu javne namjene, nekretnine nisu trenutačno i kategorički isključene s tržišta nekretnina, kao što je to popisano za javna dobra u općoj ili javnoj uporabi, ali je činjenica da je nova namjena dramatično ograničila (okrnjila) mogućnost privatnog gospodarskog korištenja i otuđivanja jer će nekretnine u budućnosti dobiti točno određenog javnopravnog vlasnika. Takve nekretnine ne udovoljavaju bitnim sastojcima spomenute definicije tržišne vrijednosti tj. u izvlaštenju se pojavljuje „nevoljni prodavatelj“. Međutim, kako se u slučaju izvlaštenja za nekretnine za koje ne postoji tržište mora isplatiti naknada tržišne vrijednosti, čl. 4. st. 1. t. 40. ZPVN uvodi institut tržišnih modela kao načina procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, a što je upravo slučaj kod izvlaštenja. Tržišni model za procjenu naknade za izvlaštene nekretnine kojeg propisuje ZPVN sastoji se od procjene naknade za gubitak prava (čl. 50. st. 1. podst. 1. ZPVN), procjene naknade za posljedične gubitke (čl. 50. st. 1. podst. 2. prva točka) i procjene posljedičnih dobitaka (čl. 50. st. 1. podst. 2. druga rečenica), a iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci. Upravo tako bi razmatrali kupoprodaju kupac i prodavatelj na tržištu, tj. sagledavali bi posljedice kupoprodaje sa svim dobitcima i gubitcima za sebe i drugu stranu te na temelju sveobuhvatnog razmatranja donijeli odluku o cijeni nekretnine.

Primjena načela prethodnog učinka iz čl. 51. st. 1. ZPVN čuvar je vrijednosti nekretnine jer ide za time da se vlasniku treba utvrditi naknada u visini tržišne vrijednosti prema vrijednosti koju je nekretnina (zgrada i zemljište) imala na tržištu prije nego je promijenjena njena kakvoća odnosno prije nego je isključena iz privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti. Utvrđena kakvoća nekretnina predstavlja upravo ona obilježja nekretnine koja su prenamjenom poništena odnosno izgubljena, a konkretno to ovisi o okolnostima pojedinog slučaja. Ako je prije prenamjene u buduću površinu javne namjene zemljište bilo trgovačke namjene, tada će se vlasniku po osnovi naknade za gubitak prava utvrditi iznos naknade u visini tržišne vrijednosti zemljišta trgovačke namjene. Ako je zemljište bilo stambene namjene, tada će se po tom osnovu utvrditi iznos naknade u visini tržišne vrijednosti zemljišta upravo

stambene namjene. Ako se radilo o zemljištu koje je ranije bilo namijenjeno poljoprivredi, tada će se utvrditi iznos naknade u visini tržišne vrijednosti zemljišta poljoprivredne namjene.

Načelo prethodnog učinka univerzalno se primjenjuje u postupku procjene neovisno da li se radi o nekretnini smještenoj u urbanom ili ruralnom području. Ovime se upravo dokazuje da su iznosi naknade prema mjerodavnim odredbama ZPVN u razumnom odnosu s vrijednošću izvlaštene nekretnine odnosno da nije poremećena poštena ravnoteža između prava pojedinca na mirno uživanje svog vlasništva i zahtjeva javnog interesa.

Ukazuje se da prema čl. 52. st. 1. ZPVN naknadu za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti gubici na imovini nisu uzeti u obzir pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir pošteni ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca za mirno uživanje svojega vlasništva. Dok čl. 52. st. 1. t. 3. ZPVN propisuje da je potrebno u posljedične gubitke uključiti nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja.

Sukladno navedenom, procjenitelj je dužan razmotriti odnose na tržištu nekretnina te ukoliko na tržištu u velikom postotku posreduju agenti za prodaju nekretnina prilikom kupoprodaje istih, uglavnom u urbanim središtima, valja navedenu posredničku proviziju iskazati i obrazložiti u procjembenom elaboratu, kao i obavezu plaćanja poreza na promet nekretnina. Osim toga, čl. 46. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj: 74/14, 69/17 i 98/19) propisuje omogućavanje istih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine imao koristeći tu nekretninu, što može značiti da se vlasnik izvlaštene nekretnine može imati i ostale nepredvidive troškove koje je moguće obrazložiti u nalazu vještaka.

Spomenute troškove, ovisi o okolnostima pojedinog slučaja, potrebno je točno potkrijepiti javno objavljenim izvorom podataka ili izvor priložiti procjembenom elaboratu sukladno čl. 22. st. 2. ZPVN. Samostalno paušalno određivanje podataka od strane procjenitelja nije u skladu sa ZPVN. Na primjer, za posredničku proviziju, ukoliko je istu opravdano uzimati u obzir, može se koristiti cjenik od nekoliko renomiranih većih agencija. U skladu s odredbama ZPVN, kvaliteta procjene vrijednosti nekretnina izravno je proporcionalna sa snagom argumentacije, koja mora biti transparentna i provjerljiva, a svaki zadatak je rješiv uz poštivanje propisanih načela.

Smatra se da je mišljenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije važno, te da samo integralno tumačenje i primjena odredbi ZPVN omogućuje njegovu ispravnu primjenu koja ujedno otklanja svaku dvojbu u utvrđenu vrijednost nekretnine. Takav pristup u konačnici postiže osnovni cilj, a to je povećanu pravnu sigurnost za vlasnike i investitore.

Nadalje, prema čl. 10. st. 1. ZPVN, za područje županije, Grada Zagreba i velikoga grada osniva se procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina.

U zadaće procjeniteljskog povjerenstva, prema čl. 12. st. 1. ZPVN, spada kontrola procjembenih elaborata i njihova usklađenost s odredbama ZPVN na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za njihove potrebe. Stručni prijedlozi i mišljenja procjembenog povjerenstva obvezujuća su za upravna tijela županija, Grada Zagreba i velikih gradova, prema čl. 12. st. 2. ZPVN. Dok su prema čl. 19. st. 8. ZPVN stručni prijedlozi i mišljenja Visokog procjeniteljskog povjerenstva obvezujući za procjeniteljska povjerenstva u provedbi ZPVN, a isto vrijedi i za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu.

Na mrežnim stranicama ovog Ministarstva pod rubrikom Informacije - upute, objašnjenja i mišljenja Ministarstva i Visokog procjeniteljskog povjerenstva, odnosno na sljedećoj poveznici: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/informacije-upute-objasnjenja-i-misljenja-8296/8296> postoje javno objavljene upute, mišljenja i objašnjenja, a od kojih posebno se skreće pozornost na dokumente od: 24.04.2019. godine i 21.09.2021. godine.

Nastavno na navedeno, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe (kojima su osnivači jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave), prije zaključivanja bilo koje vrste ugovora kojima se upravlja i raspolaže imovinom te prilikom stjecanja ili otuđenja nekretnina u njihovom vlasništvu, dostavljaju izrađene procjembene elaborate nadležnom procjeniteljskom povjerenstvu na mišljenje o usklađenosti s odredbama ZPVN-a.

Ujedno se skreće pozornost na čl. 19. st. 4. ZPVN koji propisuju da je Visoko procjeniteljsko povjerenstvo dužno izraditi drugu procjenu na zahtjev tijela državne uprave, lokalne i područne (regionalne) samouprave, sudova i drugih pravosudnih tijela.

S poštovanjem,



Dostaviti:

1. Naslovu (e-poštom)
2. Arhiva – ovdje