

ТРЕЋЕ ОДЕЉЕЊЕ

ПРЕДМЕТ ЂОРЂЕВИЋ ПРОТИВ СРБИЈЕ (Представка број 11212/23)

ПРЕСУДА

Члан 8. • Приватни живот • Дом • Изградња зграде преблизу стана подносиоце представке, старије особе, што је допринело недостатку природног светла, вентилације и директне сунчеве светлости • У околностима случаја, још веће тешкоће наметнуте свакодневном животу подносиоце представке у односу на оно што би се обично очекивало • Недостатак процене ефекта близине нове зграде на квалитет њеног свакодневног живота од стране домаћих судова • Достигнут неопходан ниво озбиљности • Члан 8. примењив • Недостатак дужне пажње домаћих судова и недостатак правилног разматрања свих супротстављених интереса • Неиспуњена позитивна обавеза

Члан 1. П1 • Право на мирно уживање имовине • Недостатак реаговања домаћих власти на неправилности у грађевинским дозволама издатим инвеститору • Посебан значај начела добре управе у овом контексту • Нема надокнаде или правне заштите за значајно смањење тржишне вредности стана подносиоце представке, супротно претходној пракси Врховног касационог суда у упоредивим случајевима • Није обезбеђена правична равнотежа између супротстављених интереса • Оспорено мешање је несразмерно • Прекомерно индивидуално оптерећење подносиоце представке

Припремила Служба Секретаријата. Не обавезује Суд.

СТРАЗБУР
7. октобар 2025. године

Ова пресуда постаје правоснажна у околностима из члана 44. став 2. Конвенције. Може бити предмет редакцијских измена.

У предмету Ђорђевић против Србије,

Европски суд за људска права (Треће одељење), на заседању Већа у саставу:

Ioannis Ktistakis, председник,

Lətif Hüseynov,

Darian Pavli,

Diana Kovatcheva,

Úna Ní Raifeartaigh,

Mateja Đurović,

Vasilka Sancin, судије,

и Milan Blaško, секретар одељења,

Имајући у виду:

представку (број 11212/23) против Републике Србије, коју је држављанка Републике Србије госпођа Зорка Ђорђевић (у даљем тексту: подносиатељка) поднела Суду 6. марта 2023. године у складу са чланом 34. Конвенције за заштиту људских права и основних слобода (у даљем тексту: Конвенција).

одлуку да се Влада Републике Србије (у даљем тексту: Влада) обавести о притужбама које се тичу права подносиатељке на поштовање њеног дома и њеног права на мирно уживање имовине и да се остатак представке прогласи неприхватљивим;

запажања странака;

Након већања на затвореној седници 9. септембра 2025. године,

Доноси следећу пресуду, која је усвојена тог дана:

УВОД

1. Предмет се односи, према члану 8. Конвенције и члану 1. Протокола број 1, на изградњу зграде преблизу стана подносиатељке, што је довело до недостатка природног светла, вентилације и директне сунчеве светлости. Изградња нове зграде је такође довела до значајног смањења тржишне вредности стана подносиатељке.

ЧИЊЕНИЦЕ

2. Подносиатељка је рођена 1940. године и живи у Београду. Њу је заступао господин С.Р. Гајић, адвокат са праксом у Нишу.

3. Владу је заступала њихова заступница, госпођа З. Јадријевић Младар.

4. Чињенице у вези са предметом могу се сумирати на следећи начин.

5. Подносиатељка је 2002. године купила гарсоњеру од 22 квадратна метра у Београду, која се налазила у приземљу стамбене зграде у Улици Захумска 43. Стан се састојао од дневне собе и купатила, а сви прозори су били окренути у истом правцу.

6. Дана 30. јуна 2003. године, подносиатељка, поступајући у име удружења станара зграде у Захумској 43, писала је Грађевинској инспекцији – Одељењу за урбанизам Скупштине општине Звездара, наводећи да је сазнала да је привредно друштво JINPROS AD (у даљем тексту: инвеститор) добило дозволу за изградњу солитера у близини зграде у којој је живела и да би таква зграда ометала проток ваздуха и приступ природном светлу у многим становима те зграде.

7. Грађевинска инспекција града Београда одговорила је удружењу станара 28. априла 2004. године, наводећи да је упозната са тиме да је инвеститор добио, односно да је у процесу добијања дозволе за изградњу зграде у улици Захумска 45 у непосредној близини зграде у Захумској 43. Такође је наведено да би изградња нове зграде на тој локацији лишила све станове у згради у Захумској 43 окренуте ка новој згради приступа природном светлу. То би, заузврат, умањило и вредност тих станова и квалитет живота станара. Грађевинска инспекција је даље навела да је затражила од надлежних органа да узму у обзир та разматрања приликом издавања грађевинске дозволе за зграду у Захумској 45 и да скрену пажњу инвеститору и пројектанту на изражену забринутост.

8. Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда (у даљем тексту: Град Београд) је 17. септембра 2004. године издао грађевинску дозволу инвеститору за шестоспратницу у Захумској 45.

9. Удружење станара је 9. новембра 2004. године поднело захтев Урбанистичкој инспекцији Министарства за капиталне инвестиције (у даљем тексту: Инспекција Министарства), тражећи да наложи инвеститору и пројектанту да измене пројекат у вези са делом нове зграде окренутим ка згради у Захумској 43. Навели су да су грађевински радови већ почели и поновили су своју забринутост у вези са приступом светлости и ваздуху у становима (видети горе наведени став 6).

10. Дана 16. новембра 2004. године, подносиатељка је контактирала инвеститора, упозоравајући га да ће изградња зграде у Захумској улици 45 ометати приступ природном светлу и протоку ваздуха у њеном стану. Нагласила је да је то у супротности са разним законима и да ће јој проузроковати и материјалну и нематеријалну штету. Замолила је инвеститора да јој обезбеди заменски стан.

11. Удружење станара је 25. новембра 2004. године контактирало главног градског архитекту Скупштине града Београда, понављајући своју забринутост у вези са градњом нове зграде. Тражили су да се пројекат измени и да се нова зграда изгради на одговарајућој удаљености од њихове зграде како би се омогућио проток природне светлости и ваздуха у њихове станове.

12. Дана 29. новембра 2004. године, удружење станара је поново контактирало Инспекцију Министарства, захтевајући увид у планове на основу којих је одобрена изградња нове зграде и проверу да ли се изградња изводи у складу са тим плановима.

13. Министарство и Град Београд су 25. априла 2005. године обавестили удружење станара да су планови прегледани, прилажући извештај од истог дана.

Извештај, који је саставио урбанистички инспектор Министарства, утврдио је одређена неслагања између грађевинског пројекта за нову зграду у Захумској 45 и урбанистичког плана. Инспектор је наложио Граду Београду да преиспита урбанистички план и планове на основу којих је издао грађевинску дозволу инвеститору за шестоспратницу у Захумској 45 (видети став 8. изнад), посебно у погледу растојања између новоградње и суседних зграда, захтевајући да се у року од 15 дана од пријема извештаја инспектора достави извештај о предузетим мерама у том погледу.

14. Између 2004. и 2006. године, на основу грађевинске дозволе коју је издао Град Београд, изграђена је шестоспратница у непосредној близини зграде у Захумској 43. Сви прозори стана подносиољке били су окренути ка новоизграђеној згради. Растојање између две зграде било је мање од два метра.

15. Дана 19. октобра 2005. године, подносиољка је поднела парничну тужбу Првом општинском суду у Београду (у даљем тексту: првостепени суд) против Града Београда и инвеститора. Тражила је накнаду штете због смањења тржишне вредности стана и погоршања њених животних услова.

16. Током парничног поступка, израђена су два налаза вештака. Они су поднети суду 8. јануара и 9. марта 2009. године.

Вештаци су утврдили да се стан подносиољке налази у приземљу стамбене зграде. Растојање између две зграде било је између 1,75 и 1,92 метра, што је мање од 2,22 метра наведених у плановима и мање од онога што је прописано релевантним прописима о планирању.

Стан подносиољке је имао два прозора – један у купатилу и један у дневној соби – оба окренута ка новој згради. Један од вештака је посетио стан подносиољке представке у 13.00 часова касно у јесен и утврдио је да је природно светло толико недовољно да је унутрашњост изгледала мрачно као у сумрак.

Вештаци су се сложили да је, након изградње нове зграде, „квалитет живота” подносиољке смањен због недостатка природног светла и вентилације у стану. Даље су навели да је, у погледу осветљења, стан ефикасно претворен у подрум и да је у таквим условима немогуће нормално живети или чак читати било шта без вештачког осветљења. Што се тиче смањења тржишне вредности стана, два вештака су га проценили на 20% и 50%. Смањење вредности стана од 20% квантификовано је на 825.440 динара (RSD).

Вештаци су такође приметили да урбанистички план није прецизирао потребну удаљеност између нове зграде и зграде у Захумској улици 43.

17. Првостепени суд је 5. маја 2010. године усвојио тужбени захтев подносиољке и досудио јој 825.440 динара одштете, са законском каматом од 12. марта 2009. године. Међутим, ту пресуду је поништио Апелациони суд у Београду 10. јула 2012. године и предмет је враћен првостепеном суду.

18. Дана 15. јула 2016. године, првостепени суд је одбио тужбу подносиољке. Иако је суд утврдио да је тржишна вредност њеног стана смањена за 20% због близине нове зграде, која је отежавала приступ природном светлу и вентилацији, пресуђено је да тужени не могу бити одговорни за насталу штету, јер је инвеститор продао станове у згради и стога ниједан од тужених није био власник истих.

19. Након жалбе подносиољке, Апелациони суд у Београду је 6. априла 2017. године потврдио првостепену пресуду у делу у којем је одбијен њен тужбени захтев против Града Београда, али је преиначио део који се односи на инвеститора. Апелациони суд је наложио инвеститору да подносиољки представке исплати 825.440 динара одштете, са законском каматом од 12. марта 2009. године. Утврђено је да, упркос томе што је инвеститор изградио зграду на основу дозволе коју је издао Град Београд, ипак је проузроковао штету коју је подносиољка пријавила и стога је одговоран, без обзира на чињеницу да је касније продао станове у тој згради трећим лицима.

20. Инвеститор је исплатио износ досуђен подносиоци представке.

21. Инвеститор је изјавио ревизију Врховном касационом суду (у даљем тексту: Врховни суд). Дана 21. јуна 2018. године Врховни суд је потврдио пресуде нижестепених судова у делу у којем су одбили тужбу подносиоци против Града Београда, али је преиначио део који се односи на инвеститора, одбијајући и тај део тужбе. Суд је утврдио да је нова зграда изграђена на основу важеће грађевинске дозволе и да, у сваком случају, смањење тржишне вредности имовине подносиоци није било значајно, нарочито у контексту градског живота.

Даље је утврђено да подносиоци није претрпела никакву штету, јер није продала стан и да нема назнака да су недостаци (неправилности) утврђени у налазима вештака такве природе да га чине немогућим за продају.

22. Подносиоци је 5. марта 2019. године продала стан. У својој преписци са Судом, тврдила је да га је продала свом блиском рођаку по нижој цени и да је наставила да тамо живи. Међутим, Влада је тврдила да она тамо не живи откако га је продала.

23. Подносиоци је 5. марта 2019. године поднела уставну жалбу против пресуде Врховног суда, тврдећи да јој је повређено право на правну сигурност, право на једнаку заштиту пред судовима и право на мирно уживање имовине. Она је навела да чим је сазнала да ће се нова зграда градити у непосредној близини зграде у којој се налазио њен стан да је послала писма и инвеститору и Инспекцији Министарства, захтевајући измену пројекта, јер би нова зграда спречила допирање природног светла до њеног стана, чиме би се значајно умањила вредност истог и квалитет њеног живота.

Подносиоци је даље навела да је Инспекција Министарства 25. априла 2005. године издала извештај у којем се утврђује да урбанистички план и грађевинска дозвола коју је Град Београд издао инвеститору за зграду садрже бројне грешке и да нису засновани на закону. Инспектор за урбанизам Министарства наложио је Граду Београду да ревидира свој урбанистички план и грађевинску дозволу коју је издао како би их ускладио са законом. Међутим, та одлука је игнорисана. Подносиоци је тврдила да јој је Град Београд проузроковао штету због смањења тржишне вредности њеног стана, погоршања њених животних услова и недостатка природног светла, вентилације и директне сунчеве светлости.

Подносиоци је затим описала ток парничног поступка који је покренула и одлуке донете у њему, тврдећи да домаћи судови нису узели у обзир налазе вештака и да су погрешно закључили да нема право на надокнаду штете коју јој је проузроковала нова зграда изграђена поред њеног стана.

Такође се позвала на неколико пресуда у којима је Врховни суд усвојио став супротан оном изнетом у њеном случају (видети став 31. испод).

24. Дана 11. октобра 2019. године, након пресуде Врховног суда, инвеститор је покренуо поступак извршења против подносиоци. Дана 15. јануара 2020. године је издато решење о извршењу против ње ради повраћаја износа који јој је инвеститор исплатио (видети став 20. изнад).

25. Уставни суд је 28. децембра 2022. године одбацио уставну жалбу подносиоци као неосновану.

26. Влада је поднела Суду допис Министарства унутрашњих послова у којем се наводи да је подносиоци била пријављена као станар у улици Захумска број 43 између 30. јула 2002. и 2. децембра 2005. године, а од тог датума у улици Маршала Бирјугова 48. Такође је поднела допис јавног комуналног предузећа од 14. новембра 2024. године, у којем се наводи да је подносиоци била пријављена за плаћање комуналних рачуна у стану у улици Захумска 43 од 1. августа 2002. до 31. марта 2019. године.

27. Подносиоци је доставила изјаву управника зграде у Захумској 43 од 12. марта 2025. године којом се потврђује да је непрекидно живела у стану и да је плаћала све рачуне за комуналне услуге.

РЕЛЕВАНТНИ ПРАВНИ ОКВИР И ПРАКСА

I. ЗАКОН О ОСНОВАМА СВОЈИНОПРАВНИХ ОДНОСА

28. Релевантни део Закона о основама својиноправних односа (објављен у Службеном листу Социјалистичке Федеративне Републике Југославије – СЛ СФРЈ – бр. 6/80 и 36/90, као и у Службеном листу Социјалистичке Републике Југославије – СЛ СРЈ – број 29/96 и Службеном гласнику Републике Србије – СГ РС – број 115/05) гласи:

Члан 4.

„Власник остварује право својине у складу са природом и наменом ствари.

Забрањено је вршење права својине противно циљу због кога је законом установљено или признато.”

Члан 5.

„Власник непокретности дужан је да се при коришћењу непокретности уздржава од радњи и да отклања узроке који потичу од његове непокретности, којима се отежава коришћење других непокретности (преношење дима, непријатних мириса, топлоте, чађи, потреса, буке, отицања отпадних вода и сл.) преко мере која је уобичајена с обзиром на природу и намену непокретности и на месне прилике, или којима се проузрокује знатнија штета.

...”

Члан 42.

„Ако треће лице неосновано узнемирава власника или претпостављеног власника на други начин а не одузимањем ствари, власник, односно претпостављени власник, може тужбом захтевати да то узнемиравање престане.

Када је узнемиравањем из става 1. овог члана проузрокована штета, власник има право да захтева накнаду штете по општим правилима о накнади штете.

...”

II. ЗАКОН О ОБЛИГАЦИОНИМ ОДНОСИМА

29. Релевантни делови Закона о облигационим односима (објављеног у Службеном листу Социјалистичке Федеративне Републике Југославије – СЛ СФРЈ – бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 и Службеном листу Савезне Републике Југославије – СЛ СРЈ – број 31/93) гласе:

Члан 154.

„Ко другоме проузрокује штету дужан је накнадити је, уколико не докаже да је штета настала без његове кривице.

За штету од ствари или делатности, од којих потиче повећана опасност штете ... одговара се без обзира на кривицу.

За штету без обзира на кривицу одговара се и у другим случајевима предвиђеним законом.”

Члан 155.

„Штета је умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист), као и наношење другоме физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета).

...”

Члан 185.

„Одговорно лице дужно је успоставити стање које је било пре него што је штета настала.

Уколико успостављање ранијег стања не уклања штету потпуно, одговорно лице дужно је за остатак штете дати накнаду у новцу.

Кад успостављање ранијег стања није могуће, или кад суд сматра да није нужно да то учини одговорно лице, суд ће одредити да оно исплати оштећенику одговарајућу своту новца на име накнаде штете.

Суд ће досудити оштећенику накнаду у новцу кад он то захтева, изузев ако околности датог случаја оправдавају успостављање ранијег стања.”

Члан 186.

„Обавеза накнаде штете сматра се доспелом од тренутка настанка штете.”

III. ПОДЗАКОНСКИ АКТИ

Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи

30. Члан 18. став 2. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа (Службени гласник Републике Србије – СГ РС – 75/2003) предвиђа да вишеспратнице не могу ометати приступ директној сунчевој светлости другим зградама више од половине времена током којег је директна сунчева светлост доступна.

IV. ПРАКСА ВРХОВНОГ КАСАЦИОНОГ СУДА

31. Између 1998. и 2018. године, домаћи судови, укључујући Врховни суд, више пута су пресудили да у ситуацији као што је она са којом се суочила подносиатељка у овом случају, подносиоцима захтева заправо може бити досуђена накнада за материјалну штету чак и ако је сама грађевинска дозвола важећа, под условом да је предметна штета „значајна”. Смањење тржишне вредности имовине за 20% повремено је сматрано таквим.

У својој пресуди бр. Рев. 415/2010 од 15. јуна 2010. године, Врховни суд је утврдио следеће:

„Када изградња нове зграде, њено коришћење или вршење права суседа повезаних са том зградом проузрокује значајну штету власнику суседне зграде, овај други има право на накнаду штете, чак и када је нова зграда изграђена у складу са дозволом коју је издао надлежни орган.”

У својим пресудама бр. Рев. 6866/97 од 12. маја 1998. и Рев. 1610/99 од 7. јуна 2001. године, Врховни суд је пресудио следеће:

„Када изградња нове зграде, њено коришћење или вршење суседских права повезаних са том зградом проузрокује значајну штету власнику суседне зграде, овај други има право на накнаду штете, чак и када је нова зграда изграђена у складу са дозволом коју је издао надлежни орган. Значајна материјална штета се претпоставља када је тржишна вредност суседног стана смањена за 20[%] због погоршања његове функционалности услед изградње и коришћења суседне зграде.” (...)

„Постоји обавеза надокнаде штете настале изградњом нове зграде, њеним коришћењем или вршењем права комшија повезаних са том зградом чак и када је зграда изграђена у складу са дозволом коју је издао надлежни орган, када се суседска права врше на начин који превазилази уобичајену употребу или вршење тих права проузрокује значајну штету.”

ПРАВО

I. ПРЕЛИМИНАРНЕ НАПОМЕНЕ

32. Влада је тврдила да је подносиатељка злоупотребила своје право на подношење представке јер је у својој представи лажно тврдила да је власница стана, иако га је већ продала 2019. године, пре него што је поднела представку Суду.

33. Подносиатељка је објаснила да је, након пресуде Врховног касационог суда од 21. јуна 2018. године, била обавезна да врати претходно досуђену надокнаду. Међутим, тај новац је већ потрошила на лекове и здравствене трошкове. Стога је продала стан рођаку по сниженој цени под условом да може да настави да живи тамо до краја живота. Додала је да се чињенице случаја и одштета коју је тражила пред домаћим судовима такође односе на период пре него што је продала стан.

34. Релевантни део члана 35. став 3. Конвенције утврђује:

„Суд ће прогласити неприхватљивом сваку појединачну представку поднету у складу са чланом 34. ако сматра да:

(а) је представка неспојива са одредбама Конвенције или протокола уз исту, очигледно неоснована или представља злоупотребу права на индивидуалну представку;

...”

35. Суд понавља да, према овој одредби, представка може бити одбачена као злоупотреба права на индивидуалну представку ако је, између осталог, свесно заснована на неистинитим чињеницама (видети *Varbanov против Бугарске*, број 31365/96, став 36, ЕСЉП 2000-Х, и *Zaytsev против Русије*, број 22644/02, став

16, од 16. новембра 2006. године). Достављање непотпуних и стога обмањујућих информација такође може представљати злоупотребу права на представку, нарочито ако се информације односе на саму суштину случаја и није дато довољно објашњење за необелодањивање тих информација. Међутим, чак и у таквим случајевима, намера подносиоца представке да доведе Суд у заблуду увек мора бити утврђена са довољном сигурношћу (видети, *Gross против Швајцарске*, број 67810/10, став 28, ЕСЉП 2014, и предмете цитиране у истом предмету).

36. Осврћући се на околности овог случаја, Суд примећује да је, како је Влада навела, подносиатељка продала стан 2019. године. Што се тиче питања да ли је наставила да живи тамо, Суд примећује да, иако се чини да њено стално пребивалиште није формално регистровано на тој адреси, она је плаћала све рачуне за комуналне услуге у стану. Штавише, према изјави коју је недавно дао управник зграде, она је тамо континуирано живела (видети горе наведени став 27). Стога, што се тиче притужбе подносиатељке по члану 8. Конвенције, чињеница да је продала стан није од значаја.

37. Што се тиче притужбе подносиатељке по члану 1. Протокола број 1, релевантне чињенице које је изнела пред домаћим судовима – а које Суд мора да процени – односе се на период пре него што је продала свој стан.

38. Даље, нема назнака да је изостављањем чињенице да је продала стан подносиатељка намерно обманула Суд или свесно представила било какве неистините чињенице релевантне за њене притужбе.

39. Узимајући у обзир поднеске подносиатељке у овом случају, Суд не налази никакве знаке злоупотребе права на подношење представке. Сходно томе, приговор Владе се одбацује.

II. НАВОДНА ПОВРЕДА ЧЛАНА 8. КОНВЕНЦИЈЕ

40. Подносиатељка се притуживала да су се њени животни услови погоршали до те мере да су неспојиви са њеним правом на поштовање дома и приватног живота, како је загарантовано чланом 8. Конвенције, који гласи:

„1. Свако има право на поштовање свог приватног и породичног живота, свог дома и кореспонденције.

2. Државни органи немају право да се мешају у остваривање наведеног права, осим ако је то у складу са законом и неопходно у демократском друштву у интересу националне безбедности, јавне сигурности или економског благостања земље, ради спречавања нереда или злочина, заштите здравља или морала, или заштите права и слобода других.”

A. Допуштеност

1. Применљивост члана 8. Конвенције

41. Сама чињеница да грађевински радови које је извео комшија подносиатељке можда нису били законити није довољан разлог за тврдњу да је дошло до мешања у права подносиатељке по члану 8. Суд мора уместо тога да испита, на основу свих материјала у списима предмета, да ли је наводна сметња била довољно озбиљна да негативно утиче на уживање подносиатељке у погодностима свог дома и квалитет њеног приватног живота (видети, на пример, *Furlepа против Пољске*(одлука), број 62101/00, од 18. марта 2008. године; *Mileva и др. против Бугарске*, бр. 43449/02 и 21475/04, став 91, од 25. новембра 2010; и *Dzemyuk против Украјине*, број 42488/02, став 77, од 4. септембра 2014, са даљим упућивањима).

42. Суд примећује да је ово питање уско повезано са суштином притужби подносиатељке по члану 8. и стога сматра да његову процену треба спојити са меритумом.

2. Исцрпљивање домаћих правних лекова

(a) Аргументи странака

43. Влада је тврдила да подносиатељка није правилно исцрпела домаћа правна средства јер се у својој уставној жалби није жалила на повреду свог права на поштовање дома, како је гарантовано чланом 8. У вези с тим, навели су да, иако Устав Републике Србије не садржи одредбу којом се гарантује право на поштовање дома, Уставни суд је ипак оцењивао то право директно примењујући Конвенцију.

44. Подносиатељка је оспорила аргументе Владе, тврдећи да, пошто Устав Републике Србије не гарантује право на поштовање дома, „права” на која се позвала у својој уставној жалби такође укључују то право.

(б) Оцена Суда

45. Општа начела која се тичу исцрпљивања домаћих правних лекова и принципа супсидијарности резимирана су у предметима *Selahattin Demirtaş против Турске* (бр. 2) ([BB], број 14305/17, ст. 205 и 206, од 22. децембра 2020. године) и *Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS) против Швајцарске* ([BB], број 21881/20, ст. 138–44, од 27. новембра 2023. године). Суд је, посебно, утврдио да обавеза исцрпљивања домаћих правних средстава захтева од подносиоца представке да на уобичајен начин употреби правне лекове које су доступни и довољни у вези с његовим или њеним притужбама у вези са Конвенцијом (видети предмет *Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS)*, наведен горе, став 139). Члан 35. став 1. такође захтева да притужбе које се намеравају накнадно поднети Суду треба да буду поднете надлежном домаћем телу, барем у суштини (видети *Вучковић и др. против Србије* (претходни приговор) [BB], број 17153/11 и 29 др., став 72, од 25. марта 2014. године).

46. У случајевима који се тичу питања исцрпљивања правних средстава у суштини, Суд је, уз чињенично стање представљено у светлу националног права, ставио нагласак на аргументе Конвенције на које се позива на националном нивоу (видети *Радомиља и др. против Хрватске* [BB], бр. 37685/10 и 22768/12, став 116, од 20. марта 2018. године, и случајеве цитиране у истом).

47. Што се тиче овог случаја, Суд напомиње да се подносиатељка у својој уставној жалби притуживала на пресуде домаћих судова, тврдећи да јој је изградња нове зграде нанела штету због погоршања услова живота у њеном стану из разлога недостатка природног светла, вентилације и директне сунчеве светлости (видети став 23. изнад).

48. Пред Судом се подносиатељка позивала на притужбе и аргументе које је изнела у парничном поступку и у својој уставној жалби.

49. Упоредјујући аргументе изнете пред Уставним судом са притужбма изнетим пред Судом, Суд сматра да је подносиатељка изнела суштину својих притужби по члану 8. пред домаћим судовима, укључујући и у својој уставној жалби, иако се није изричито позвала на ту одредбу (упоредити *Viba против Албаније*, број 24228/18, став 49, од 7. маја 2024. године). Тиме је домаћим судовима пружила прилику да спрече или исправе наводне повреде, што је управо сврха којој правило исцрпљивања домаћих правних средстава треба да служи (видети, на пример, *Mifsud против Француске* (одл.) [BB], број 57220/00, став 15, ЕСЉП 2002-VIII, и *Вучковић и др.*, наведен горе, став 70).

50. Из тога следи да се приговор Владе у вези са исцрпљивањем домаћих правних средстава мора одбацити.

3. Закључак о прихватљивости притужбе по члану 8. Конвенције

51. Суд примећује да ова притужба није ни очигледно неоснована нити неприхватљива по било ком другом основу наведеном у члану 35. Конвенције. Стога се мора прогласити прихватљивом.

Б. Основаност

1. Аргументи странака

52. Подносиатељка је навела да је продала други, већи стан и купила предметни стан, и да је исти у то време одговарао њеним потребама, будући да је био довољно изложен светлости и сунцу и да је био прозрачан.

53. Она је тврдила да је, упркос њеним раним жалбама надлежним органима и инвеститору, нова зграда изграђена у Захумској 45 приблизу њеном стану у приземљу и да су се тиме њени услови живота значајно погоршали.

54. Подносиатељка је навела да живи у стану без природног светла или вентилације од 2004. године – дакле, више од 20 година – и да су, откако је нова зграда изграђена, услови у њеном стану исти као у подруму. Била је приморана да стално користи вештачко осветљење. Ови услови су негативно утицали на њено физичко и ментално здравље. Даље је навела да је по професији библиотекарка и да су јој дневна светлост и ваздух кључни, јер много чита и сама пише књиге.

55. Влада је тврдила да је одлука Врховног касационог суда да одбије захтев подносиатељке за накнаду штете била заснована на закону и довољно образложена. У својим запажањима, подржали су образложење Врховног касационог суда. Даље су нагласили да недостатак природног светла у стану подносиатељке представке није утицао на његову основну функционалност, будући да је био погодан за живот. Поред вештачког осветљења, подносиатељка је могла да побољша светлост у стану коришћењем огледала и рефлектујућих површина, као и

преуређивањем намештаја. Смањење природног светла у стану подносиоца био је резултат динамичног урбаног развоја који се могао очекивати у стану који се налази у центру великог града као што је Београд. Изградња предметне зграде је била у складу са свим прописима и дозволама. Влада је такође тврдила да локални урбанистички планови служе јавном интересу и да држава ужива широко поље слободне процене у том погледу.

2. Оцена Суда

(а) Општа начела

56. Суд понавља да члан 8. Конвенције штити право појединца на поштовање његовог или њеног приватног и породичног живота, његовог или њеног дома и његове или њене преписке. Дом ће обично бити место, физички дефинисано подручје, где се одвија приватни и породични живот. Појединац има право на поштовање свог дома, што значи не само право на сам физички простор, већ и на мирно уживање у том простору. Повреде права на поштовање дома нису ограничене на конкретне или физичке повреде, као што је неовлашћени улазак у дом особе, већ укључују и оне које нису конкретне или физичке, као што су бука, емисије, мириси или други облици ометања. Озбиљно кршење може довести до повреде права особе на поштовање његовог или њеног дома ако њега или њу спречава у уживању погодности свог дома (видети *Hatton и др. против Уједињеног Краљевства* [BV], број 36022/97, став 96, ЕСЉП 2003-VIII, и *Кара и др. против Пољске*, број 75031/13 и 3 друга, став 148, од 14. октобра 2021. године).

57. Иако је циљ члана 8. у суштини заштита појединца од произвољног мешања јавних органа, то може укључивати и усвајање мера од стране тих власти осмишљених да обезбеде поштовање приватног живота чак и у сфери односа између појединаца (видети, између осталог, *Stubbings и др. против Уједињеног Краљевства*, од 22. октобра 1996. године, став 62, Извештаји о пресудама и одлукама 1996-IV, и *Surugiu против Румуније*, број 48995/99, став 59, од 20. априла 2004. године). Без обзира да ли се случај анализира у смислу позитивне обавезе државе да предузме разумне и одговарајуће мере како би обезбедила права подносиоца представки према ставу 1. члана 8, односно у смислу мешања јавних органа које треба оправдати у складу са ставом 2, применљива начела су углавном слична. У оба контекста, мора се водити рачуна о правичној равнотежи која се мора постићи између супротстављених интереса појединца и заједнице у целини. Штавише, чак и у вези са позитивним обавезама које произилазе из првог става члана 8, приликом постизања потребне равнотеже, циљеви споменути у другом ставу могу бити од одређеног значаја (видети предмете *Hatton и др.*, став 98, и *Кара и др.*, став 150, оба наведена горе).

58. Суд је утврдио да прећутно пристајање или прећутно одобравање државних органа државе уговорнице у поступцима приватних лица којима се крше права других лица загарантована Конвенцијом у оквиру њене надлежности може повући одговорност државе по Конвенцији (видети *Moldovan и др. против Румуније* (бр. 2), бр. 41138/98 и 64320/01, став 94, ЕСЉП 2005-VII (изводи); *Lăcătuș и други против Румуније*, број 12694/04, став 83, од 13. новембра 2012. године; и *Jansons против Летоније*, број 1434/14, став 75, од 8. септембра 2022. године).

59. Када сметње превазилазе уобичајене тешкоће живота са комшијама, оне могу утицати на мирно уживање нечијег дома, било да их узрокују приватна лица, пословне активности или јавне агенције (видети предмете *Arapasewicz против Пољске*, број 6854/07, став 98, од 3. маја 2011. године; *Mileva и др.*, став, цитиран горе; *Удовичић против Хрватске*, број 27310/09, ст. 148–49 и став 159, од 24. априла 2014. године; и *Кара и др.*, цитиран горе, став 151).

60. Коначно, Суд понавља да Конвенција има фундаментално супсидијарну улогу и да су националне власти у принципу у бољем положају од међународног суда да процене локалне потребе и услове (видети предмет *Hatton и др.*, цитиран горе, став 97). Иако је на националним властима да изврше почетну процену нужности, коначна процена о томе да ли је образложење које је дала држава релевантно и довољно остаје предмет преиспитивања од стране Суда (видети *Фадејева против Русије*, број 55723/00, став 102, ЕСЉП 2005-IV, са даљим упућивањима).

(б) Примена ових начела на конкретан случај

61. Није спорно између странака да је у време изградње нове зграде, подносиоца била власница и живела у гарсоњери од 22 квадратна метра у приземљу суседне зграде, која се састојала од купатила и главне собе која јој је служила и као дневна и као спаваћа соба.

62. Суд напомиње да је подносиоца, чим је сазнала за планове за изградњу нове зграде, заједно са другим станарима зграде у Захумској 43, контактирала инвеститора, Град Београд и Грађевинску инспекцију града Београда, захтевајући од њих да измене пројекат јер би евентуалном изградњом у складу са постојећим

плановима то значајно умањило вредност станова у њиховој згради и квалитет живота станара због недостатка природног светла и ваздуха.

63. Суд такође напомиње да су сви захтеви у вези са преиспитивањем удаљености између нове зграде и зграде у Захумској 43 игнорисани.

64. Већ 28. априла 2004. године, чак и пре него што је Град Београд издао грађевинску дозволу за нову зграду, Грађевинска инспекција града Београда је у писму удружењу станара назначила да ће затражити од надлежних органа да узму у обзир чињеницу да би изградња нове зграде лишила све станове у згради у Захумској 43 окренуте ка новој згради приступа природном светлу, што би, заузврат, умањило вредност тих станова и квалитет живота станара. Међутим, Град Београд је ипак издао дозволу, без икаквог разматрања удаљености између две зграде (видети горе наведене ст. 7. и 8).

65. Након тога, инспектор за урбанизам Министарства, који је приметио неслагања између грађевинског пројекта за нову зграду и урбанистичког плана, наложио је Граду Београду да преиспита урбанистички план и планове на основу којих је издата грађевинска дозвола за нову зграду, посебно у погледу удаљености између нове зграде и суседних зграда, и затражио од Града Београда да поднесе извештај о предузетим мерама у том погледу (видети став 13. изнад). И ово је игнорисано.

66. У домаћим поступцима, вештаци су утврдили да стан подносиоце има прозоре окренуте само на једну страну – страну окренуту ка новој згради – и да је растојање између две зграде мање од два метра, односно мање од оног које је прописано релевантним прописима о планирању.

67. Вештаци су даље утврдили да, пошто се новоизграђена зграда налази у тако непосредној близини стана подносиоце у приземљу, није било приступа директној сунчевој светлости и било је изузетно мало природног светла и вентилације, тако да је стан практично претворен у подрум, те да је у таквим условима било немогуће нормално живети или чак читати било шта без вештачког осветљења (видети горе став 16).

68. Домаћи судови су, изгледа, игнорисали закључке вештака. Ограничили су своје налазе на власништво над новом зградом и на процену да ли је вредност стана подносиоце значајно смањена. Нису проценили утицај близине нове зграде стану подносиоце на квалитет њеног свакодневног живота.

69. Суд даље примећује рањивост подносиоце као старије особе која проводи много времена у затвореном простору, као и њен аргумент да, с обзиром на њену професију библиотекарке, много чита. У овим околностима, недостатак природног светла и вентилације намеће још веће тешкоће њеном свакодневном животу него што би се обично очекивало.

70. Суд налази да је близина нове зграде стану подносиоце, којом се спречавао приступ природном светлу и ваздуху, имала изузетно негативан утицај на њен свакодневни живот и њено благостање у периоду више од 20 година, те да је наведено достигло неопходан ниво озбиљности да би се члан 8. применио у околностима овог случаја (упоредити *Олуић против Хрватске*, број 61260/08, став 65, од 20. маја 2010. године, и упоредити *Kyrtatos против Грчке*, број 41666/98, став 54, ЕСЉП 2003-VI (изводи).

71. Узевши у обзир горе наведена разматрања, посебно налазе вештака у домаћим поступцима да је стан подносиоце практично претворен у подрум у погледу квалитета свакодневног живота, које су домаћи судови занемарили, као и специфичне личне околности подносиоце, Суд налази да Тужена држава није приступила питању са дужном пажњом и није правилно размотрила све супротстављене интересе, и тиме није испунила своју позитивну обавезу да обезбеди право подносиоце на поштовање њеног дома и њеног приватног живота (упоредити са предметом *Удовичић*, наведен горе, став 159).

72. Сходно томе, дошло је до повреде члана 8. Конвенције.

III. НАВОДНА ПОВРЕДА ЧЛАНА 1. ПРОТОКОЛА БРОЈ 1. УЗ КОНВЕНЦИЈУ

73. Подносиоце се притуживала да је повређено њено право на мирно уживање имовине. Позвала се на члан 1. Протокола број 1. уз Конвенцију, који гласи:

„Свако физичко или правно лице има право на неометано уживање своје имовине. Нико не може бити лишен своје имовине, осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права.

Претходне одредбе, међутим, ни на који начин не ометају право државе да примењује такве законе које сматра потребним да би регулисала коришћење имовине у складу са општим интересима или да би обезбедила наплату пореза или других дацбина или казни.”

А. Допуштеност

74. Влада је тврдила да подносиатељка није правилно исцрпела домаћа правна средства. Иако се у својој уставној жалби позвала на своје „право на имовину”, није изнела никакве аргументе у вези са тим правом. Сви њени аргументи у уставној жалби односили су се на њено право на правично суђење.

75. Подносиатељка је оспорила аргументе Владе. Она је тврдила да се пред Уставним судом позвала на своје право на мирно уживање имовине и тврдила да је изградња нове зграде смањила тржишну вредност њеног стана за најмање 20%.

76. Суд примећује да се подносиатељка у својој уставној жалби притуживала да јој је повређено право на мирно уживање имовине, тврдећи да јој је изградња нове зграде проузроковала штету због смањења тржишне вредности њеног стана. Из тога следи да је правилно поднела своје притужбе по члану 1. Протокола број 1. пред Уставним судом. Приговор Владе у вези са исцрпљивањем домаћих правних средстава се стога мора одбацити.

77. Суд примећује да ова притужба није ни очигледно неоснована нити неприхватљива по било ком другом основу наведеном у члану 35. Конвенције. Стога се мора прогласити прихватљивом.

Б. Основаност

1. Аргументи странака

78. Подносиатељка је тврдила да је изградња зграде од стране инвеститора довела до смањења тржишне вредности њеног стана за 20% због недостатка природног светла, вентилације и директне сунчеве светлости.

79. Влада се позвала на своје аргументе у вези са чланом 8. Конвенције (видети горе наведени став 55). Што се тиче смањења тржишне вредности стана подносиатељке, потврђено је да су домаћи судови утврдили да је ово смањење 20%. Међутим, подносиатељка није имала право на надокнаду у том погледу јер стан још није био продат у време када су домаћи судови донели своје пресуде, те стога није претрпела никакву штету. У сваком случају, смањење тржишне вредности од 20% се не може сматрати значајном штетом која превазилази оно што је типично и очекивано у центру великог града, с обзиром на брзи урбани развој типичан за такве градове. Влада је такође нагласила да је предметна зграда изграђена на основу законито добијене грађевинске дозволе.

2. Оцена Суда

(а) Општа начела

80. Суштински циљ члана 1. Протокола број 1. јесте заштита лица од неоправданог мешања државе у мирно уживање његове или њене имовине. Међутим, на основу члана 1. Конвенције, свака страна уговорница „обезбеђује свакоме у својој надлежности права и слободе дефинисане у Конвенцији”. Извршавање ове опште дужности може подразумевати позитивне обавезе које су својствене обезбеђивању ефикасног вршења права загарантованих Конвенцијом. У контексту члана 1. Протокола број 1, те позитивне обавезе могу захтевати од државе да предузме мере неопходне за заштиту права на имовину (видети *Sovtransavto Holding против Украјине*, број 48553/99, став 96, ЕСЉП 2002-VII, са даљим референцама), посебно тамо где постоји директна веза између мера које подносиоци могу легитимно очекивати од власти и њиховог ефикасног уживања у својој имовини (видети *Önerildiz против Турске* [ВВ], број 48939/99, став 134, ЕСЉП 2004-XII).

81. Границе између позитивних и негативних обавеза државе према члану 1. Протокола број 1. се не могу прецизно дефинисати (видети предмет *Broniowski против Пољске* [ВВ], број 31443/96, став 144, ЕСЉП 2004-V).

82. Без обзира да ли се случај анализира у смислу позитивне дужности државе или у смислу мешања јавног органа које треба оправдати, критеријуми који се примењују суштински се не разликују. У оба контекста, мора се водити рачуна о правичној равнотежи која се постиже између супротстављених интереса појединца и заједнице у целини. Исто тако је тачно да циљеви споменути у члану 1. Протокола број 1. могу бити од извесног значаја у процени да ли је постигнута правична равнотежа између захтева јавног интереса и основног права подносиоца/подносиатељке на имовину. У оба контекста, држава ужива одређено поље слободне процене у одређивању корака које треба предузети како би се осигурала поштовање Конвенције (*ibid.*, став 144).

83. Суд мора да утврди – без обзира на то да ли се понашање може окарактерисати као мешање или као нечињење, или комбинација оба – да ли је штета коју је подносиатеља представке претрпела била оправдана у светлу релевантних начела. Процена сразмерности захтева свеобухватно испитивање различитих интереса у питању, имајући у виду да је Конвенција намењена заштити права која су „практична и делотворна” (видети *Beveller против Италије* [ВВ], број 33202/96, став 114, ЕСЉП 2000-І). Штавише, у сваком случају који укључује наводно кршење члана 1. Протокола број 1, Суд мора да утврди да ли је због чињења или нечињења државе дотично лице морало да сноси несразмеран терет (видети *Бивши краљ Грчке и др. против Грчке* [ВВ], број 25701/94, став 89, ЕСЉП 2000-ХІІ). Та процена такође обухвата природу мешања, поступање подносиоца/подносиатеље и поступање државних органа (видети *Perdigão против Португала* [ВВ], број 24768/06, став 68, од 16. новембра 2010. године, и *Székelys против Мађарске*, број 58171/09, став 40, од 16. септембра 2014. године).

84. Када се приватно лице меша у право на мирно уживање имовине, за државу настаје позитивна обавеза да осигура да су, у складу са њеним домаћим правним системом, имовинска права довољно заштићена законом и да су обезбеђена одговарајућа правна средства којима жртва мешања може да покуша да заштити своја права – укључујући, где је то потребно, захтев за накнаду штете за било какав претрпљени губитак (видети *Котов против Русије* [ВВ], број 54522/00, став 113, од 3. априла 2012. године и *Blumberga* против Летоније, број 70930/01, став 67, од 14. октобра 2008. године).

(б) Примена ових начела на конкретан случај

85. Суд примећује да су два налаза вештака, које су наложили домаћи судови, јасно утврдила да је тржишна вредност стана подносиатеље смањена за најмање 20%.

86. Све ове околности утврдили су домаћи судови, који нису ни оспорили нити довели у питање налазе вештака и прихватили су да је тржишна вредност стана подносиатеље заиста смањена за најмање 20%. Првостепени суд је одбио тужбени захтев подносиатеље за накнаду штете на основу тога што тужени, инвеститор и Град Београд, нису власници предметне зграде, с обзиром на то да је инвеститор већ продао станове трећим лицима. Апелациони суд је, међутим, усвојио тужбени захтев подносиатеље против инвеститора и одбио га против Града Београда.

87. Суд сматра да чињенични налази домаћих судова указују на то да је подносиатеља могла да тврди да је претрпела штету као резултат изградње нове зграде и да домаћи судови нису оспорили постојање те штете у својим пресудама (упоредити *Tarnawczyk против Пољске*, број 27480/02, став 104, од 7. децембра 2010. године).

88. Подносиатеља је стога изнела неспорне доказе да је изградња нове зграде негативно утицала на вредност њене имовине (упоредити са *Иван Атанасов против Бугарске*, број 12853/03, став 83, од 2. децембра 2010. године). Ипак, Врховни касациони суд је на крају одбио њен захтев за накнаду штете, утврдивши да је инвеститор поступао у складу са издатим дозволама и да стога није поступао незаконито.

89. Суд напомиње да је првостепени суд одбио тужбени захтев подносиатеље, утврдивши да тужени, наиме Град Београд и инвеститор, нису власници нове зграде (видети горе наведени став 18). Међутим, апелациони суд је прихватио тужбени захтев подносиатеље у односу на инвеститора и потврдио првостепену пресуду у односу на Град Београд, одбијајући тужбу против истог (видети горе наведени став 19). Чини се да подносиатеља није поднела ревизију Врховном касационом суду на део пресуде апелационог суда којим је одбијен њен тужбени захтев против Града Београда. Међутим, пошто Влада није изнела приговор о неисцрпљивању правних средстава у том погледу, Суд не може да користи овај пропуст против подносиатеље.

90. Пресуде домаћих судова показују да је тужба подносиатеље против Града Београда одбијена јер није био власник предметне зграде, а њена тужба против инвеститора јер није поступао незаконито с обзиром на то да је добио важећу грађевинску дозволу за зграду. Врховни касациони суд је такође утврдио да смањење вредности стана подносиатеље није било значајно. Суд примећује, прво, да чак и под претпоставком да је нова зграда изграђена у складу са дозволама које су издали управни органи, неспорно је да је, због своје близине, тржишна вредност стана подносиатеље смањена за најмање 20%. По мишљењу Суда, ово представља значајно смањење.

91. Друго, одређене неправилности у дозволама издатим инвеститору већ је утврдила Грађевинска инспекција града Београда (видети став 7. изнад) у априлу 2004. године, као и вештачи у току домаћег поступка (видети горе наведени став 16). У том смислу, Суд наглашава посебан значај начела добре управе. Ризик од било какве грешке коју направи државни орган мора сносити сама држава и грешке се не смеју исправљати на штету појединаца који су у питању. Начело захтева да, у контексту питања од општег интереса, нарочито када се питање тиче основних људских права, као што су она која се тичу имовине, државни органи морају деловати благовремено и на одговарајући и пре свега доследан начин (видети *Rysovskyy против Украјине*, број 29979/04,

ст. 70–71, од 20. октобра 2011. године). У овом случају, домаћи државни органи уопште нису реаговали на неправилности које је утврдила Грађевинска инспекција града Београда, у вези са дозволама издатим инвеститору.

92. Суд даље примећује праксу Врховног касационог суда да у случају да коришћење зграде проузрокује значајну штету власнику суседне зграде, овај други има право на накнаду штете, чак и ако је нова зграда изграђена у складу са дозволама које су издали надлежни органи, и да се значајна материјална штета претпоставља када је тржишна вредност суседног стана смањена за 20% (видети горе наведени став 31). Управо је таква била ситуација подносиоце. Ипак, Врховни касациони суд није следио свој претходни приступ у њеном случају.

93. Узимајући у обзир све горе наведене факторе, посебно неправилности у дозволама издатим инвеститору, којима је дозвољена изградња нове зграде, што је резултирало значајним смањењем вредности стана подносиоце, а да јој није понуђена било каква надокнада или друга правна заштита, за разлику од других упоредивих случајева у којима је Врховни касациони суд заузео став супротан оном у случају подносиоце, Суд налази да домаћи органи нису обезбедили правичну равнотежу између захтева општег интереса заједнице и захтева за заштиту имовинских права подносиоце. Стога је спорно мешање било несразмерно циљу који се желео постићи. Наведена разматрања су довољна да Суд закључи да је подносиоца претрпела прекомерни индивидуални терет у погледу свог права на мирно уживање имовине.

94. У складу с тим, дошло је до повреде члана 1. Протокола број 1. уз Конвенцију.

IV. ПРИМЕНА ЧЛАНА 41. КОНВЕНЦИЈЕ

95. Члан 41. Конвенције гласи:

„Када Суд утврди повреду Конвенције или протокола уз њу, а унутрашње право Високе стране уговорнице у питању омогућава само делимичну одштету, Суд ће, ако је то потребно, пружити правично задовољење оштећеној страни.”

A. Штета

96. Подносиоца је тражила 825.440 динара (што је еквивалентно приближно 7.000 евра), са законском затезном каматом од 12. марта 2009. године, на име материјалне штете, и 8.000 евра (EUR) на име нематеријалне штете.

97. Влада је сматрала да је тражени износ претеран и неоснован.

98. Суд напомиње да није спорно да је тржишна вредност стана подносиоце смањена за најмање 20% због близине исте новој згради, јер је то утврђено у домаћем поступку. У току тог поступка, смањење вредности је квантификовано на 825.440 динара. Суд стога досуђује подносиоци тражени износ, као и законску камату од 12. марта 2009. године до датума исплате (видети, *mutatis mutandis*, *Грудић против Србије*, број 31925/08, став 92, од 17. априла 2012. године; *Крстић против Србије*, број 45394/06, став 94, од 10. децембра 2013. године; и *De Luca против Италије*, број 43870/04, став 80, од 24. септембра 2013. године).

99. Штавише, Суд сматра да је осећај немоћи и фрустрације подносиоце, који произилази из повреде њених права из члана 8. Конвенције и члана 1. Протокола број 1, проузроковао њену нематеријалну штету која треба да буде надокнађена на одговарајући начин (видети, *mutatis mutandis*, *Бурдов против Русије* (бр. 2), број 33509/04, ст. 151–157, ЕСЉП 2009; *Epiphaniou и др. против Турске* (правична накнада), број 19900/92, став 45, од 26. октобра 2010. године; и *Di Marco против Италије* (правична накнада), број 32521/05, став 20, од 10. јануара 2012. године). Вршећи своју процену на правичној основи, како је захтевано чланом 41. Конвенције, Суд сматра да је разумно и праведно да подносиоци досуди 6.000 евра, као све порезе који могу бити наплаћени.

Б. Трошкови и издаци

100. Подносиоца је такође тражила 666.250 динара (5.685 евра) за трошкове и издатке који су настали пред домаћим судовима и Судом.

101. Влада је оспорила наведено потраживање.

102. Према пракси Суда, подносилац представке има право на повраћај трошкова и издатака само у оној мери у којој је доказано да су стварно и нужно настали и да су разумни у погледу квантитета (видети, на пример, *Iatridis против Грчке* (правично задовољење) [BV], број 31107/96, став 54, ЕСЉП 2000-XI). У овом случају, имајући у

виду документе које поседује и горе наведене критеријуме, Суд сматра разумним да додели износ од 5.685 евра, који покрива трошкове по свим основама, као и сваки порез који би могао да се зарачуна подносиоцима.

ИЗ ОВИХ РАЗЛОГА, СУД,

1. Једногласно, *снаја* са меритумом питање применљивости члана 8. Конвенције и сматра да је надлежан *ratione materiae* да испита притужбу по тој одредби;

2. Једногласно *проглашава* представку прихватљивом;

3. Једногласно *одлучује* да је дошло до повреде члана 8. Конвенције;

4. *Одлучује*, са пет гласова за и два против, да је дошло до повреде члана 1. Протокола број 1. уз Конвенцију;

5. *Одлучује*, са пет гласова за и два против,

(а) да Тужена треба да плати подносиоцима, у року од три месеца од дана када пресуда постане правоснажна у складу са чланом 44. став 2. Конвенције, следеће износе, које би требало конвертовати у валуту Тужене по курсу који се примењује на дан исплате:

(i) ЕУР 7.000 (седам хиљада евра) заједно са законском затезном каматом обрачунатом од 12. марта 2009. године, као и сваки порез који се може обрачунати, на име материјалне штете;

(ii) ЕУР 6.000 (шест хиљада евра), као и сваки порез који се може обрачунати, на име нематеријалне штете;

(iii) ЕУР 5.685 (пет хиљада шест стотина осамдесет пет евра), као и сваки порез који се може обрачунати подносиоцима, на име трошкова и издатака;

(б) да од истека наведених три месеца до измирења, камата на горе наведене износе мора бити платива по стопи која је једнака граничној активној каматној стопи Европске централне банке током периода неиспуњавања обавеза, плус три процентна поена;

6. *Одбацује*, једногласно, остале захтеве подносиоцима за правично задовољење.

Састављено на енглеском језику и прослеђено у писаном облику 7. октобра 2025. године, у складу с правилом 77. ст. 2. и 3. Пословника о раду Суда.

Милан Блашко

Ioannis Ktistakis

Секретар

Председник

У складу са чланом 45. став 2. Конвенције и правилом 74. став 2. Пословника Суда, овој пресуди су приложена следећа издвојена мишљења:

(а) делимично издвојено мишљење судије *Ktistakis-a*;

(б) делимично издвојено мишљење судије *Ní Raifeartaigh*.

ДЕЛИМИЧНО ИЗДВОЈЕНО МИШЉЕЊЕ СУДИЈЕ *KTISTAKIS*

1. Гласао сам против тач. 4. и 5. изреке. Посебно се не могу сложити са закључком већине да је дошло до повреде члана 1. Протокола број 1. уз Конвенцију, из разлога наведених у наставку.

2. Домаћи судови (првостепени суд, Апелациони суд и Врховни касациони суд) једногласно су утврдили да (а) Град Београд није незаконито поступио приликом издавања грађевинске дозволе, која је издата у складу са релевантним законодавством, и (б) тамо где је зграда изграђена на основу важеће дозволе, одговорност инвеститора према суседним власницима имовине може настати само ако је штета била „значајна” у смислу члана 5. Закона о основама својиноправних односа.

3. Већина је прихватила да је, према закључцима домаћег поступка, тржишна вредност стана подносиоцима представке смањена за најмање 20% због његове близине новој згради (видети став 98. пресуде). Такође је тачно да је Врховни суд Србије сматрао да смањење од 20% представља „значајну” штету (видети став 31). Ипак, подносиоцима је продала свој стан шест и по година пре наше пресуде, „по нижој цени” (видети став 22).

4. У светлу ових елемената, чак и под претпоставком да би Суд могао правилно да делује као „суд четвртог степена” у имовинским споровима, како би се наводно „значајно” смањење од 20% могло поуздано утврдити у овој фази, када је предметни стан продат по непознатој цени 2019. године, а представка је поднета у Стразбуру тек 2023. године?

5. Штавише, чак и ако би се прихватило да је стан у центру Београда продат са губитком од 20%, да ли је подносиатеља заиста сносила несразмеран и претеран терет (видети *Beveler против Италије* [ВВ], број 33202/96, став 107, ЕСЉП 2000-I, и *Алишић и др. против Босне и Херцеговине, Хрватске, Србије, Словеније и Бивше Југословенске Републике Македоније* [ВВ], број 60642/08, став 108, ЕСЉП 2014)? Ово је још сумњивије јер ни подносиатеља, нити било који комшија, никада нису оспорили грађевинску дозволу пред надлежним управним судовима.

6. Пракса Суда јасно показује да у питањима урбанистичког планирања државе уживају широко поље слободне процене, чак и када мере планирања доводе до смањења вредности имовине. У предметима *Mellacher и др. против Аустрије* (од 19. децембра 1989. године, став 55, Серија А бр. 169) и *Чарпан против Уједињеног Краљевства* [ВВ], број 27238/95, став 104, ЕСЉП 2001-I), Суд је нагласио слободу која је дата домаћим властима у уравнотежењу индивидуалних и општих интереса у стамбеној и планској политици. Слично томе, у предмету *Јатес и др. против Уједињеног Краљевства* (од 21. фебруара 1986. године, став 54, Серија А бр. 98), Суд је подвукао да члан 1. Протокола број 1. не јемчи право на одређену вредност имовине и не спречава да легитимне политике социјалног, економског или урбаног развоја имају негативне последице по појединачне власнике.

7. Можемо ли стога убедљиво тврдити да се позитивне обавезе према члану 1. Протокола број 1. протежу толико далеко да захтевају надокнаду за губитак од 20% вредности стана узрокованог законитим урбанистичким развојем у било ком градском центру у 46 главних градова Европе, посебно тамо где релевантне дозволе никада нису биле оспорене пре, а камоли поништене од стране домаћих управних судова?

8. По мом мишљењу, одговор мора бити негативан. Из ових разлога, с поштовањем се не слажем са већином.

ДЕЛИМИЧНО ИЗДВОЈЕНО МИШЉЕЊЕ СУДИЈЕ
NÍ RAIFEARTAIGH

Делим забринутост мог колеге судије *Ktistakis*-а у вези са тач. 4. и 5. изреке пресуде, у околностима када (1) стварни финансијски губитак подносиатеље није познат (за разлику од процењеног губитка опште тржишне вредности који су стручњаци дали током домаћег поступка), јер није назначила стварну продајну цену Суду; и с обзиром на то да је (2) суседни објект изграђен у складу са важећом грађевинском дозволом (упркос неправилностима споменутих у ставу 91. пресуде). Стога се придружујем његовом делимично издвојеном мишљењу из разлога које је навео.