

## СТВАРНО ПРАВО

### ПЛАНСКИ АКТ И ТЕРЕТНО СТИЦАЊЕ

**Теретни стицалац непокретности нема право на новчану накнаду због повреде права на мирно уживање имовине, када му је у време стицања својине била позната садржина планских докумената по којима је део непокретности планиран за објекат јавне намене.**

*Из образложења:*

„Урбанистичко планирање насељених места, регулисано одредбама чланова 25 - 28. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09... 62/23), представља такву активност јавне власти којом се стварају услови за уређење урбаног простора. Суштина урбанистичког планирања јесте контрола имовине у општем интересу.

У конкретном случају делови парцеле број ... површине 10а бм<sup>2</sup> први пут су планирани за јавну намену – део комплекса основне школе 2000. године. Од тог времена, па до актуелног планског документа донетог 2017. године намена спорне површине од 607м<sup>2</sup> није промењена. Тужилац, чија делатност је грађевинарство је парцелу број ... теретно стекао 2013. године у сврху изградње грађевинског објекта и своју намеру је реализовао. Спорну парцелу, која је по његовом захтеву настала деобом првобитно стечене није покушавао да прода.

По одредби члана 18. став 2. Закона о облигационим односима страна у облигационом односу дужна је у извршавању обавезе из своје професионалне делатности поступа са повећаном пажњом, према правилима струке и обичајима (пажња доброг стручњака). У контексту утврђења да је намеравана градња реализована, не остаје сумња да је тужилац са наведеном професионалном пажњом поступао у правном промету, те слободном вољом закључио и одредио садржину теретног правног посла у време када је парцела већ 13 година била предвиђена за јавну намену – део комплекса основне школе.

Тужилац не тврди да због планског акта, који је и даље исте садржине постоје ограничења која утичу на коришћење парцеле на начин како је то чињено ( гајење воћа и поврћа) у време када је закључио уговор о замени непокретности 28.06.2013. године.

Произилази да право својине тужиоца, које се састоји од коришћења, прибирања плодова и располагања није суштински промењено у односу на време када је слободном вољом теретно стекао парцелу број ... и на њеном делу у току 2014. године изградио зграду.

Пошто је плански акт на локалитету где је тужилац намеравао и извршио изградњу непромењене садржине од 2000. године, тужиоцу ограничење није могло остати непознато у време стицања непокретности и он није покушао да отуђи спорну парцелу, нема чињеница из којих би следио закључак да плански акт својим постојањем и непромењеном садржином тужиоцу ствара прекомерни терет који би се могао правно стандардизовати као такво ограничење својине, које без утврђења јавног интереса за експропријацију и спроведеног поступка експропријације води упису јавне својине туженог града и исплати тржишне вредности непокретности њеном власнику.“

*(Из пресуде Врховног суда Рев 11505/2024 од 11.06.2024. године)*