



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 10/2025  
05.06.2025. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Марине Милановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА из ..., са боравиштем на адреси ... .., ... .., чији је пуномоћник Павле Веселиновић, адвокат у ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради исплате, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2073/24 од 03.10.2024. године, у седници већа одржаној 05.06.2025. године, донео је

## РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** ревизија, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2073/24 од 03.10.2024. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 718/2023 од 05.06.2024. године, и предмет се **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

## Образложење

Виши суд у Новом Саду је донео пресуду П 718/2023 дана 05.06.2024. године, којом је обавезао туженог да тужиоцу исплати износ од 6.593.477,20 динара, са законском затезном каматом почев од 05.06.2024. године, као дана пресуђења до исплате; утврдио да је тужени стекао право јавне својине у целости на парцелама број .../... КО ..., површине 173 м2 и број .../... КО ..., површине 167 м2, које се обе воде уписане код РГЗ СКН Нови Сад 1, те је тужилац дужан признати и трпети да се тужени с тим правом упише код надлежне службе за катастар непокретности након правноснажности пресуде; обавезао туженог да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 417.111,39 динара, са припадајућом законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Апелациони суд у у Новом Саду је донео пресуду Гж 2073/24 дана 03.10.2024. године, којом је одбио жалбу туженог и потврдио пресуду Вишег суда у Новом Саду П 718/2023 од 05.06.2024. године, те је одбио захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је изјавио дозвољену и благовремену ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011 ... 10/2023 – др закон) и закључио да је ревизија основана.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, на основу кога је донета правноснажна пресуда у другом степену, тужилац је уписан као носилац права својине на парцелама број .../... КО ..., површине 173 м<sup>2</sup>, и број .../... КО ..., површине 167 м<sup>2</sup>, обе уписане као земљиште у грађевинском подручју, њива друге класе. Планом генералне регулације насељеног места Ветерник („Службени лист Града Новог Сада“ број 27/15 ... 32/22), предметне парцеле су у целости намењене за јавну саобраћајну површину регулацију Улица Емила Чакре и Поповића Комораша, односно у природи су у целости ушле у састав ових улица. Локалитети су делимично опремљени комуналном инфраструктуром – саобраћајном површином изграђеном од туцаничког застора, а ове парцеле користи неограничен број лица за јавни саобраћај. Парцеле су настале од основне парцеле број ... површине 21 а 64 м<sup>2</sup>, које је тужилац стекао теретним правним послом дана 23.11.1995. године. Тржишна вредност предметних парцела износи 19.392,58 динара по м<sup>2</sup>.

Другостепени суд закључује да је, у ситуацији када су надлежни органи туженог пропустили да спроведу законом предвиђен поступак пре фактичког формирања улице, првостепени суд правилно обавезао туженог да тужиоцу исплати тржишну вредност парцела које су му одузете, ради коначног разјашњења спорне имовинско-правне ситуације. Планским документима насељеног места Ветерник су предметне парцеле предвиђене у целости за јавну намену – Улице Емила Чакре и Поповића Комораша, те су као такве у природи у целости ушле у састав ових улица, што је суд закључио на основу утврђења да су парцеле делимично опремљене комуналном инфраструктуром и да је саобраћајна површина израђена од туцаничког застора. Усвајањем тужбеног захтева правно стање биће усаглашено са фактичким, имајући у виду да се конкретно земљиште више не може сматрати приватним, већ улицом која је по Закону о јавној својини добро у општој употреби у својини јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази. Када су непокретности следом Планског документа и предузетих фактичких радњи постале јавно добро, те их користи неограничени број лица, без могућности враћања у пређашње стање, правни основ за досуду тржишне вредности непокретности садржан је у члану 1. Протокола број 1. уз Конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, односно у члану 58. Устава Републике Србије, који гарантује право на неометано уживање својине. Према површини предметних парцела накнада је одмерена у укупном износу од 6.593.477,20 динара, по тржишној вредности 1 м<sup>2</sup>, грађевинског земљишта.

Врховни суд оцењује да се за сада не може прихватити за правилну изнета примена материјалног права, изражена у ревизијом побијаној пресуди.

Према утврђеном чињеничном стању, обе парцеле су делимично опремљене комуналном инфраструктуром. Такво утврђење упућује на закључак да су парцеле само делом приведене планираној намени за саобраћајну површину. При том, у разлозима првостепене пресуде за утврђену чињеницу се наводи да регулационе линије које су планском документацијом дефинисане на предметним парцелама, представљају и фактичке регулационе линије које раздвајају намене површина на предметним

парцелама, што упућује на закључак да су различите намене површине на предметним парцелама предвиђене планским документима. У ком делу су парцеле инфраструктурно опремљене тако да представљају саобраћајну површину коју у нарави користе неограничени број лица за саобраћај, није утврђено. У списима предмета налазе се фотографије, уз налаз и мишљење вештака кога је приложио тужилац, и уз налаз и мишљење вештака Срђана Мрђана, на којима се види туцанички застор у пољу, који не води никуд, односно завршава се у ораници. Није утврђена површина туцаничког застора у односу на целину парцела, односно њихову укупну површину.

Према садржини Плана генералне регулације насеља Ветерник, у поглављу 9, план инфраструктуре, 9.1. саобраћај, друмски саобраћај, наведено је да су у насељу Ветерник заступљени друмски, железнички и водни саобраћај, друмски саобраћај је у атару и у грађевинском подручју, у коме се наводи да су у свим улицама планиране пешачке стазе, да су регулације улица планиране у складу са просторним могућностима и уз уважавање потреба за ефикасним одвијањем саобраћаја моторних возила и пешака, да је унутар профила улице планиран простор за изградњу неопходне инфраструктуре коловоза пешачке стазе и отворених канала за одвођење атмосферске воде. Према садржини утврђеног чињеничног стања, не може се закључити да су предметне парцеле приведене овако дефинисаним саобраћајницама и улицама како је то одређено у Плану генералне регулације. Надаље, услови за изградњу саобраћајних површина упућују на одредбе Закона о јавним путевима („Службени гласник РС“ бр 101/05 ... 104/13) и Закона о планирању и изградњи. Према дефиницијама из Закона о путевима, („Службени гласник РС“ бр 41/2018 ... 92/2023 – др. закон), пут је грађевински објекат намењен за саобраћај, односно утврђена површина коју као саобраћајну површину могу да користе сви или одређени учесници у саобраћају под условима одређеним овим законом и другим прописима; јавни пут је пут који испуњава прописане критеријуме за категоризацију од стране надлежног органа и које је надлежни орган прогласио за такав; државни пут је јавни пут који саобраћајно повезује територију државе са мрежом европских путева, територију државе са територијом суседних држава, целокупну територију државе, привредно значајна насеља, подручја два или више округа или подручја округа, као и његов део који пролази кроз насеље; општински пут је јавни пут који саобраћајно повезује територију општине, односно града са мрежом државних путева, док је улица јавни пут у насељу који саобраћајно повезује делове насеља. Из чињеничног стања како је утврђено од стране првостепеног суда за основ побијане пресуде, не може се закључити да према фактичком стању предметне парцеле јесу улица, дакле јавни пут у насељу који саобраћајно повезује делове насеља у смислу члана 2. став 1. тачка 7. Закона о путевима, да представљају општински пут, државни пут или јавни пут, нити пут у смислу грађевинског објекта намењеног за саобраћај, односно утврђену површину коју као саобраћајну могу користити сви учесници у саобраћају, у тачно одређеној дефинисаној површини, нити је фактичко стање парцела у том смислу доведено у везу са одредбама наведеног планског документа. Напротив, није утврђено на основу чега предметне парцеле чине улицу у смислу дефиниције Закона о путевима, као јавни пут у насељу који саобраћајно повезује делове насеља и које то делове насеља конкретан туцанички застор на деловима предметних парцела повезује.

Код таквог стања ствари, с обзиром на нерасправљене површине предметних парцела коју заузима туцанички застор, и у које сврхе, односно да ли повезује делове насеља, и да ли у том смислу могу представљати улицу, које намене раздваја регулациона линија на предметним парцелама, те у којој мери су парцеле приведене планираној намени, не може се извести закључак о постојању такозване фактичке експропријације, која настаје када земљиште у својини буде приведено планираној намени која подразумева прелазак земљишта у јавну својину. Тек у ситуацији када власник земљишта буде у потпуности депоседиран услед фактичког привођења земљишта у праву својине јавној намени, и када земљиште буде преведено на тај начин фактички у јавну својину, власник има право на накнаду за тако експроприсано земљиште у целој површини, према тржишној вредности. До тада, не може се говорити о таквом ускраћивању или ограничењу права својине на непокретности које би водило правичној накнади у висини тржишне вредности целе непокретности, што је у конкретном случају досуђено тужиоцу. Због тога, за сада се не може прихватити ни утврђење да предметне парцеле у целости представљају јавну својину туженог.

Са изнетих разлога су другостепена и првостепена пресуда су укинуте и предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење, како би расправио сва питања од значаја за постојање такозване фактичке експропријације предметних парцела, фактичким привођењем планираној намени, на основу чега ће се моћи донети правилна и законита одлука о режиму својине на предметним парцелама и о праву тужиоца на накнаду за фактички експроприсане непокретности.

**Председник већа-судија  
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић