Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 5706/2026
25.06.2026. године
Б е о г р а д

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Јасмине Симовић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Дамир Перић адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради исплате и утврђења права својине, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 965/26 од 26.03.2026. године, у седници одржаној 25.06.2026. године, донео је

П Р Е С У Д У

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 965/26 од 26.03.2026. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 139/2025 од 21.01.2026. године тако што се **ОДБИЈА** тужбени захтев да се обавеже тужени да тужиоцима исплати износе од по 13.921.668,48 динара са законском затезном каматом од пресуђења 21.01.2026. године до исплате, на име вредности од по 1/6 дела катастарске парцеле број ... КО ... укупне површине 5436 м2; да се утврди да је тужени носилац јавне својине у 2/6 дела на катастарској парцели број ... КО ..., укупне површине 5436 м2 и обавеже тужени да у року од 15 дана од правноснажности пресуде о свом трошку изврши пред РГЗ СКН Нови Сад 2 упис права свог власништва – јавне својине на наведеној непокретности; да се обавеже тужени да тужиљи АА на име прибављања писмене документације исплати 10.525,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате; као и захтев тужилаца за накнаду парничних трошкова.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужиоци да туженом накнаде трошкове целог поступка од 920.730,00 динара, у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 965/26 од 26.03.2026. године, одбијена је жалба туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 139/25 од 21.01.2026. године, којом је усвојен тужбени захтев садржине наведене у изреци ове пресуде и тужени обавезан да тужиоцима накнади парничне трошкове од 2.214.082,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не конкретизују релативно битне повреде одредаба парничног поступка учињене у поступку пред другостепеним судом које су биле, односно могле бити од утицаја на законитост и правилност пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, предметна катастарска парцела број ... површине 54 а 36 м2 у катастарској општини ... је по врсти градско грађевинско земљиште, а по култури њива 1. класе. Парцела је у државној својини Републике Србије, а тужиоци су уписани као корисници на по 1/6 дела парцеле, док надлежни орган не донесе решење о предаји земљишта општини или другом лицу. У јавној евиденцији непокретности извршена је забележба да су тужиоци 2020. године поднели захтев за конверзију уписаног права коришћења у право својине. Парцелу од 1973. године користи сусед за пољопривредну производњу. Од времена доношења Регулационог плана основне школе, спортског центра, парка и индивидуалног становања на ... у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 6/96 и 12/03) парцела је предвиђена за јавну површину, с тим што је према актуелном планском документу површина од 12,75% у северном делу планирана за регулацију комплекса основне школе, док је површина од 87,25% парцеле у јужном делу планирана за спортски парк. Због планиране намене није дозвољена парцелација, нити градња. Тужиоци су оглашавали продају својих сувласничких делова преко агенције за промет непокретности, али до реализације купопродаје није дошло због планиране намене. Тржишна вредност 1 м2 ове парцеле је 15.366,08 динара, што за површину од 906 м2 која одговара сувласничким уделима тужилаца представља износе од по 13.921.668,48 динара.

Пошто су тужиоци доношењем и садржином планских аката туженог током више деценија ограничени у вршењу права својине, тако што не постоји могућност грађења на земљишту чији су сувласници, а и пољопривредна производња је ограничена на узгој једногодишњих биљака јер тужени у сваком моменту може покренути поступак за привођење парцеле планираној намени, првостепени суд на основу одредби члана 3. став 1, члана 4. став 1. и члана 8. Закона о основама својинскоправних односа, чланова 58. и 194. Устава Републике Србије, члана 1. Протокола број 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права, члана 10. Закона о јавној својини и члана 2. став 2. Закона о планирању и изградњи усваја постављени тужбени захтев. Становиште тог суда је да је нарушена правична равнотежа између општег и интереса појединца, као и да неизвесност у сфери имовинских права тужилаца води промени својинског режима и праву тужилаца на накнаду тржишне вредности у висини сувласничких делова на непокретности.

Другостепени суд прихвата у целости као правилне разлоге на којима је првостепени суд засновао своју пресуду, указујући да одлуку посебно опредељују чињенице да се парцела наслања на двориште основне школе, да је удаљеност парцеле и објекта школе 20 – 30 метара, при чему је по Плану генералне регулације насеља ... коришћење било каквих загађивача у радијусу од 250 метара око школе забрањено, што би обухватало и прскање заштитним средствима. Због ограничења употребе теретних возила у градском саобраћају, поставља се питање приласка трактора са прикључним машинама или приколицама, као и комбајна овој парцели.

По становишту Врховног суда, нижестепени судови су погрешно применили материјално право када су закључили да је радњама туженог дошло до мешања у право својине тужилаца, а да су утврђена ограничења таква да оправдавају досуду тржишне накнаде непокретности и утврђење права јавне својине на сувласничким уделима тужилаца.

Одредбама члана 58. Устава Републике Србије јемчи се мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона (став 1.); право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне (став 2.); законом се може ограничити начин коришћења имовине (став 3.).

Према Закону о основама својинскоправних односа, власник има право да своју ствар држи, да је користи и њоме располаже, у границама одређеним законом (члан 3. став 1.); свако је дужан да се уздржи од повреде права својине другог лица (члан 3. став 2.); власник остварује право својине у складу са природом и наменом ствари (члан 4. став 1). По одредбама члана 14. став 1. и 2. тог закона наведена права припадају и сувласницима.

Према члану 84. став 1. и члану 85. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09 ... 91/25), грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је; по члану 102. ст. 1. и 3. тог закона право коришћења на грађевинском земљишту претвара се у право својине без накнаде; право својине на катастарској парцели уписује се, између осталог, на лице које је уписано као носилац права коришћења на парцели на неизграђеном грађевинском земљишту.

Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“ бр. 62/06 ... 95/18) прописано је да се пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени користи за пољопривредну производњу (члан 3.); да ће се казнити за прекршај новчаном казном од 2.000,00 – 20.000,00 динара власник – физичко лице који пољопривредно земљиште које је просторним или урбанистичким планом одређено да буде грађевинско до привођења планираној намени редовно не обрађује и не користи за пољопривредну производњу (члан 86. став 1. тачка 1. и став 3.); забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта I, II, III, IV и V катастарске класе у непољопривредне сврхе (члан 22.); власник је у обавези да редовно обрађује пољопривредно земљиште и примењује све мере предвиђене законом, по правилима добре пољопривредне праксе, а право је надлежног министарства за случај да

земљиште није обрађено у претходном вегетационом периоду, земљиште изда у закуп физичком, односно правном лицу за период од три године (члан 59.).

У конкретном случају разјашњено је да је по актуелном упису у катастру непокретности спорна парцела градско грађевинско земљиште у државној својини, по култури њива I класе, са правом коришћења тужилаца на по 1/6 дела, док надлежни орган не донесе решење о предаји земљишта општини или другом лицу. Постоји и забележба поднетог захтева за конверзију права коришћења у право својине, али нема података о донетој одлуци по том захтеву. Утврђено је да се почев од 1973. године парцела користи за пољопривредну производњу на идентичан начин, као и да по планским актима туженог почев од 1996. године она није предвиђена за парцелацију и стамбену изградњу, већ за део комплекса основне школе и спортски парк, али тужиоци нису депоседирани пошто парцела није приведена планираној намени.

Дакле, спорна парцела градског грађевинског земљишта је у протеклом временском периоду, у складу са наведеним законским одредбама коришћена за пољопривредну производњу. Утврђене чињенице не воде закључку (члан 231. ЗПП) да су тужиоци доношењем планских аката ограничени у дотадашњем начину коришћења парцеле, нити у праву располагања својином на земљишту, коју су стекли конверзијом на основу закона. Планским актом туженог земљиште није предвиђено за парцелацију и изградњу, нити јавна власт има обавезу да приликом просторног планирања грађевинског подручја сваку катастарску парцелу предвиди за изградњу, пошто по природи ствари то објективно није могуће у урбанизованом подручју. Због тога, не може се прихватити као правилан закључак нижестепених судова да је због планске активности туженог тужиоцима ограничено коришћење и располагање парцелом због немогућности градње објеката. Надаље, по закључку судова тужиоци су због близине школе и урбанизације дела града у коме се парцела налази ограничени у обради земљишта због немогућности приласка уобичајене пољопривредне механизације и хемијског третирања усева, за који нема основа у утврђеним чињеницама о начину коришћења парцеле. Наиме, на основу налаза вештака пољопривредне струке Валентине Шекуларац чињенично је утврђено да се парцела обрађује за пољопривредну производњу на идентичан начин почев од 1973. године, као и да је била обрађена у време израде налаза вештака. Парцела је по култури пољопривредно земљиште I класе, па тужиоци поступају у складу са законском обавезом да је до њеног привођења планираној намени обрађују и користе за пољопривредну производњу.

Имајући у виду све наведене околности, по оцени Врховног суда, планском активношћу туженог тужиоцима нису наметнута таква ограничења стварних права која их онемогућавају у коришћењу, прибирању плодова и располагању спорном непокретношћу у складу са законом, односно природом и наменом непокретности.

На основу одредби чланова 165. став 2, 153. став 1, 154. и 163. ставови 1. и 2. ЗПП, одлучено је о трошковима целог поступка. Тужени је у целости успео у спору, па су му у границама опредељеног захтева признати оправдани трошкови од укупно 920.730,00 динара, које чине награда за заступање на осам одржаних рочишта од по 60.750,00 динара, за заступање на три одложена рочишта од по 32.625,00 динара, трошкови вештачења од укупно 86.855,00 динара, као и награда за састав жалбе и ревизије од по 125.000,00 динара.

Из наведених разлога, на основу одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

Председник већа – судија
Бранислав Босиљковић,с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић