Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1585/2024
05.08.2026. године
Б е о г р а д

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица, Иване Рађеновић, Јасмине Стаменковић и Добриле Страјина чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ и ВВ, сви из ..., које заступа Дамир Перић, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Градско правобранилаштво Града Новог Сада, ради исплате, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3053/23 од 09.11.2023. године у седници одржаној дана 05.08.2026. године донео је

Р Е Ш Е Њ Е

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3053/23 од 09.11.2023. године, као изузетно дозвољеној.

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3053/23 од 09.11.2023. године и у потврђеном делу пресуда Основног суда у Новом Саду П 24881/2021 од 14.09.2023. године а спис **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3053/23 од 09.11.2023. године одбијена је жалба и пресуда Основног суда у Новом Саду П 24881/21 од 14.09.2023. године потврђена у делу којим је утврђено да је тужени Град Нови Сад носилац јавне својине на кат. парцели бр. ... површине 799 м2 и кат. парцели број ... површине 732 м2 све уписано у лист непокретности ... КО Нови Сад што су тужени тужиоцу дужни да признају и трпе, обавезан тужени Град Нови Сад да тужиоцима исплати износ од по 3.674.400,00 динара са затезном каматом од дана пресуђења па до коначне исплате, на име накнаде тржишне вредности катастарске парцеле ... површине 799 м2 и парцеле ... површине 732 м2, све уписано у лист непокретности број ... КО Нови Сад, у року од 15 дана по правноснажности пресуде, обавезан тужени да тужиоцу првог реда АА на име прибављања писмене документације исплати износ од 10.525,00 динара са затезном каматом од дана извршности пресуде као и у делу којим је обавезан тужени да тужиоцима накнади трошкове парничног поступка у износу од 826.345,00 динара са затезном каматом од извршности па до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено уложио ревизију због погрешне примене материјалног права са предлогом да се на

основу одредбе члана 404. Закона о парничном поступку ревизија оцени изузетно дозвољеном.

Тужилац првог реда поднео је одговор на ревизију у којем оспорава основаност ревизијских разлога и тачност ревизијских навода.

Према одредби члана 404. Закона о парничном поступку ревизија је изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом ако је по оцени Врховног суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизије), а о дозвољености и основаности ревизије из става 1. овог члана одлучује Врховни суд у већу од пет судија.

Ценећи дозвољеност ревизије у смислу наведене одредбе закона, Врховни суд је нашао да је ревизија туженог у конкретном случају изузетно дозвољена, а ради уједначавања судске праксе. Стога је применом цитиране одредбе чл. 404 Закона о парничном поступку одлучио као у ставу првом.

Ценећи основаност ревизије у границама одређеним одредбама члана 408. Закона о парничном поступку Врховни суд је нашао да је ревизија основана.

У поступку доношења побијане одлуке није учињена апсолутно битна повреда из одредбе члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, тужиоци су од покојног оца ГГ (делом на основу поклона, делом по основу наслеђа) стекли по 1/3 дела права својине на парцели број ... површине 7 ари 99 м2 и парцели број ... површине 7 ари 32 м2 обе уписане у листу непокретности ... КО Нов Сад 3. Катастарска парцела број ... је, по врсти, уписана као остало грађевинско земљиште, а по култури – начину коришћења као њива 3. класе, док је на парцели број ... евидентирано постојање зграде површине 16м2 која је у међувремену порушена. Земљиште под наведеном парцелом број ... се по врсти води као остало грађевинско земљиште, а по начину коришћења као њива 3. класе. Предметне парцеле налазе се у улици ... у Новом Саду. Детаљним урбанистичким планом "Мали Београд - Велики Рит 1" (Службени лист Града Новог Сада“ број 13/95 и 17/03) обе су у целости планиране за јавну површину. Према важећем планском акту туженог – Плану генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 30/14 и 76/16) те Плану детаљне регулације пословања и породичног становања у простору „Мали Београд – Велики Рит 1“ у Новом Саду (Службени лист Града Новог Сада број 43/18) планска намена парцеле број ... у целости је јавна површина, регулација улице ... . Парцела број ... делом делом је предвиђена за комплекс школа а делом за регулацију улице ... . Такође је утврђено да постоји континуитет планирања туженог у погледу јавне намене предметног земљишта у својини тужилаца почев од 1995. године па до пресуђења. Предметне непокретности у својини тужиоца нису приведене јавној намени нити је тужени преузео било какве радње у правцу њиховог привођења. Парцеле нису обухваћене ни важећим програмом за уређење грађевинског земљишта. Тржишна вредност непокретности на дан 11.08.2023. године укупно износи 11.023.200,00 динара.

Полазећи од овако утврђених чињеница нижестепени судови налазе да тужиоцима припада правична накнада у захтеваном износу. Закључују да постоји континуитет планирања јавне намене предметног земљишта у трајању од око 28 година. Затим, да је тужени изменама Детаљног урбанистичког плана „Мали Београд – Велики Рит 1“ објављеног у Службеном листу Града Новог Сада бр. 17/03 а које су

донете на основу одредби Закона о планирању и изградњи („Службени гласник бр. 47/2003) који је био на снази до 11.09.2009. године, спорне катастарске парцеле предвидео за јавно грађевинско земљиште будући да их је наменио изградњи објеката од општег интереса али га, претходно, општим актима у складу са тим законом (чл. 70 ст. 1) није одредио за јавно нити је пре таквог одређивања, у складу са ставом 3. истог члана, донео акт о изузимању земљишта из поседа уз исплату накаде која се утврђује по одредбама закона којим се уређује експропријација. Пропуштањем да на наведени начин поступи тужени је, по закључку нижестепених судова, извршио притајену експропријацију. Стога судови налазе да је у обавези да исплати правичну накнаду. Сматрају да није од утицаја то што тужени не предузима радње у правцу изузимања земљишта из поседа јер је то искључиво у његовој диспозицији. Образлажу да континуитет планирања јавне намене у трајању од 28 година у конкретном случају потврђује постојање основа за досуду правичне накнаде посебно ако се има у виду да урбанистичко планирање претпоставља постојање рокова реализације те да урбанистички планови морају садржати рокове спровођења реализације. У противном губи се сврха планирања. Позивом на одредбу члана 58. Устава Републике Србије и члана 1 – Протокола уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, тужбени захтев се усваја.

Ревидент оспорава овај закључак образлажући да тужиоцима није ограничено право располагања, да нису узнемиравани те да непокретност није приведена немени. Позива се на релевантне одлуке овог суда.

Овакво становиште нижестепених судова Врховни суд не прихвата за правилно.

Одредбом 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 одредбама члана 1. Протокола број 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода свако физичко и 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 (став 1.). Претходне одредбе, међутим, ни на који начин не утичу на право државе да примењује законе које сматра потребним да би регулисала коришћење имовине у складу са општим интересима или да би обезбедила наплату пореза или других дажбина или казни (став 2.).

Планским документима одређује се намена земљишта као начина његовог коришћења. Површина јавне намене је простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина као што је улица, комплекс школа у конкретном случају, за које је предвиђено утврђење јавног интереса у складу са посебним законом. Ни планским документима а ни фактички, тужиоци нису лишени своје имовине. Нису лишени поседа непокретности нити из утврђених чињеница произилази да им је реално онемогућено мирно уживање поседа. Планским актима туженог регулисано је коришћење имовине, како судови наводе, ограничњем које се огледа у забрани градње, али то је легитимно право туженог будући да је њему законом поверено урбанистичко планирање. Тужиоцима није забрањено прометовање непокретности нити има утврђених чињеница да су тако нешто и покушали. Констатује првостепени суд да су непокретности на тржишту неконкурентне али без навођења ближих околности на који начин је то утврђено, као што није утврђен ни

начин на који су тужиоци користили односно користе непокретност па у вези са навденим и евентуални губици односно штета због насталог трпљења. Стога произилази да није чињенично утемељен закључак да су плански акти утицали на саму суштину права својине.

Судови нису расправили чињенице на основу којих би могли закључити о обиму трпљења тужилаца због неспровођења планских аката у означеном времену и према томе, евентуално, праву на накнаду. За сада се не може закључити да су последице неспровођења планских аката значајно умањиле могућност вршења права као власника непокретности и то у толикој мери да се наведено може изједначити са лишењем имовине/својине односно да они немају било какав други разуман и сврсисходан начин коришћења те да им је наменут прекомеран терет доношењем а неспровођењем планских аката у дужем временском периоду. Зато се за сада не може прихватити као правилан закључак да се тужиоцима има досудити тржишна вредност земљишта.

Имајући у виду наведено произилази да се мора проценити да ли је тужиоцима и у којој мери повређено право на мирно уживање предметне имовине, према конкретним чињеничним околностима, односно да ли им је у конкретном случају наметнут несразмерни и прекомеран терет планским актом који се не спроводи у наведеном периоду, те да ли им, према томе, припада и колика накнада ради успостављања нарушене равнотеже између њиховог појединачног и јавног интереса.

Стога су пресуде укинте и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење по одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

Коначном одлуком одлучиће се и о трошковима.

Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић,с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић