



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 3275/2019**  
**01.07.2020. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Милан Караћ, адвокат из ..., 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 107/19 од 15.05.2019. године, у седници одржаној 01.07.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 107/19 од 15.05.2019. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 224/17 од 23.10.2018. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му исплати на име вредности парцеле број .. КО ... износ од 21.532.444,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка и обавезан тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка. Ослобођен је тужилац обавезе плаћања судских такси у овом поступку.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 107/19 од 15.05.2019. године, жалба тужиоца је усвојена и првостепена пресуда укинута у делу одлуке о тужбеном захтеву и о трошковима поступка и обавезан тужени Град Нови Сад да тужиоцу АА исплати на име вредности парцеле број .. КО ... износ од 21.532.444,00 динара са законском затезном каматом од 23.10.2018. године до исплате и да му накнади трошкове парничног поступка у износу од 474.000,00 динара у року од 15 дана.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену тужени је изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 55/14), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија туженог неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању пред другостепеним судом, тужилац је уписан у катастар непокретности као власник парцеле број .. КО ... . Парцела се у

катастру непокретности води као остало грађевинско земљиште, њива треће класе површине 53а и 1м<sup>2</sup> у својини тужиоца. Није вођен поступак експропријације за ову парцелу на којој су изведени радови изградње канализационе мреже на основу сагласности власника парцела (међу којима је и тужилац) МЗ Југовићево од 07.06.2011. године према урбанистичким плановима односно урбанистичким пословима број ... . Тужилац је потписао писмену сагласност за израду канализације отпадних вода насеља Сајлово и релејне црпне станице „Сајлово“. На парцели је канализациони шахт, на средини парцеле, на удаљености од 10 метара од краја парцеле, округли, пречника 1м<sup>2</sup> са металним поклопцем, изграђен током 2012. године. На парцели су бетонски стубови надземне ниско напонске мреже у власништву Електропривреде Србије, укупно осам стубова (бандера) по дужини парцеле на удаљености од 2,50 метара од границе са парцелом број .. постављени током 2009. године. На тим стубовима Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције је заменила светиљке ради чега је ангажовала извођача. Нису извођени радови на изградњи водоводног колектора од стране те управе. Према плану детаљне регулације подручја становања Сајлово у Новом Саду та парцела, са делом парцеле број .. чини јавну површину – улицу. Према плану детаљне регулације предвиђено је образовање парцела јавног грађевинског земљишта од целих парцела и делова постојећих парцела, при чему је предвиђено за три улице обједињавање делова парцеле .. која је предмет ове парнице, са више других парцела. Решењем о давању назива улици у Новом Саду од 17.05.2013. године је новој улици која нема назив, парцела број .. КО ... на подручју Сајлово дат назив улица ББ.

Код овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је закључио да је предметна парцела која је у катастру непокретности уписана као својина тужиоца број .. КО ..., у целисти ушла у састав улице ББ. Парцела је делимично инфраструктурно опремљена, постоје далеководи електричне енергије, водовни и канализациони шахтови, али није извршено асфалтирање пута. Према налазу и мишљењу вештака тужиоцу је од стране Завода за судска вештачења по записнику о утврђеној штети причињеној извођењем радова од 04.06.2008. године утврђена причињена штета на истој парцели (на траси – објекту СТС „Туја“) на усеву жита услед заузећа површине од 320x4 метра постављањем осам бетонских бандера дужином парцеле за период до изградње предвиђеног пута. Објекат СТС „Туја“ је мерно место у овом делу Сајлова према документима Електро Војводине.

Вредност парцеле број .. према процени Министарства финансија, Пореске управе, Филијала Нови Сад 2 је 4.303,00 динара по м<sup>2</sup> или 35,64 по м<sup>2</sup>. Према налазу и мишљењу вештака од 26.12.2017. године тржишна вредност предметне парцеле је 34,2026 евра по м<sup>2</sup> или 4.055,8537 динара/м<sup>2</sup> а целе парцеле 21.532.444,13 динара по средњем курсу НБС на дан процене. Према том налазу ова вредност парцеле у еврима утврђена је на основу метода директног поређења са вредностима које постижу непокретности истих или сличних карактеристика на тржишту непокретности. Према налазу вештака пољопривредне струке од 26.12.2017. године тужилац не може у потпуности да користи наведену парцелу. Због постављених стубова парцела не може да се обрађује машински целом дужином од 336 метара, у ширини од просечно 4,5 метара што чини површину од укупно 1633,50м<sup>2</sup>. У преосталом делу парцеле који је ширине у просеку 10 метара, нема оптималног искоришћења механизације, али постоји опасност од проласка трактора, камиона и слично, јер се ради о улици, ширина парцеле и благо неправилни облик доводи до повећања трошкова обраде, па је добит на тако смањеној парцели значајно умањена и власник нема економски интерес да је користи. Према налазима вештака пољопривредне и грађевинске струке на парцели која у у природи представља њиву уочен је пут дужином парцеле који није асфалтиран

и који је очигледно подобан за употребу неограниченог броја трећих лица. На њиви нема вишегодишњег засада и нема доказа да је тужилац економски експлоатише.

Код овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је закључио да је тужиоцу фактички експроприсана наведена парцела од стране туженог тако што је преведена у јавну својину туженог као улица на основу планског документа и именована као улица ББ. Фактички је отворена и користи се за пролаз неограниченог броја трећих лица. Осим тога, парцела се користи у јавном интересу и ради постављања електричних бетонских стубова и канализационог шахта без обзира што је постављање канализације извршено уз сагласност власника парцеле. Због тога, по оцени овог суда, парцела тужиоца је постала улица на основу члана 2. став 1. тачка 7. Закона о путевима. Због овако извршене фактичке експропријације тужиоцу припада накнада која је одређена у висини опредељеној према налазу и мишљењу вештака.

Становиште другостепеног суда је правилно.

Према члану 10. ст. 2. и 10. Закона о јавној својини, улице су добра у општој употреби у својини јединица локалне самоуправе на чијој се територији налазе. Улица ББ је на територији туженог и представља добро у општој употреби у својини туженог. Тужени је на основу тога овлашћен да у потпуности врши фактичку власт на целој парцели као улици али и да спречи њено коришћење од стране појединца. С обзиром да је изостало спровођење поступка експропријације као мере којом се власнику одузима непокретност из права својине ради привођења општем интересу, у коме се ради уравнотежења јавног интереса и приватног права потврђује правична висина новчане накнаде власнику која не може бити нижа од тржишне (члан 1. Закона о експропријацији), по правилној оцени другостепеног суда правична равнотежа се успоставља уколико накнада представља тржишну вредност односно одражава вредност одузете имовине која накнада је конкретно утврђена на основу налаза и мишљења вештака одговарајуће струке.

Нису основани ревизијски наводи да је вредност земљишта требало утврдити према стању у каквом је било пре изградње инфраструктуре као и да би захтев за исплату накнаде био основан само за део земљишта који би ушао у састав улице и то тек након привођења тог дела намени и изградњи улице. У конкретном случају, по правилном закључку другостепеног суда у питању је фактичка експропријација. Фактичка експропријација постоји када се на земљишту које није формално експроприсано граде путеви инфраструктурни и други објекти од јавног и општег интереса, иако не постоји одлука о одузимању земљишта. Она као фактички акт јавне власти претпоставља предузимање одређених радњи којима се мења карактер фактички заузетог земљишта, чиме се власник или корисник земљишта лишава свог права, а крајњи корисник сноси одговорност према њему уколико је земљиште приведено намени, а да му претходно није одузето, тако да у случају фактичке експропријације власник или корисник заузетог земљишта има право на одговарајућу накнаду сходно члану 42. Закона о експропријацији и члану 58. Устава РС.

У овом случају, како је то у поступку пред другостепеним судом утврђено наведена катастарска парцела је фактички експроприсана од стране туженог и на њој су изграђени инфраструктурни и објекти од јавног и општег интереса. Због тога нису основани ревизијски наводи да тужилац нема право на накнаду у овом случају јер је утврђено да због понашања туженог тужилац није у могућности да користи своју парцелу. Висина накнаде утврђена је у складу са налазом и мишљењем вештака који је утврдио нижу вредност парцеле од вредности утврђене од стране Пореске управе, према којем је тужилац и поставио тужбени захтев. Вештак је имао у виду тржишну вредност наведене парцеле, положај, локацију, предвиђену и стварну намену, као и

чињенице које се тичу узурпације предмета (од стране кога, по ком основу и у ком обиму, односно на којој површини је тужилац онемогућен да у потпуности користи наведену парцелу).

На основу члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа  
судија  
Звездана Лутовац,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић