



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11505/2024
11.06.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца „Најевропљанин“ д.о.о. за грађевинарство, трговину и услуге Нови Сад, чији је пуномоћник Јово Цвјетојевић, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради исплате и уписа права својине, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 601/24 од 06.03.2024. године, у седници одржаној 11.06.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 601/24 од 06.03.2024. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 509/2023 од 20.11.2023. године, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев да се тужени обавезе да тужиоцу исплати 20.488.435,20 динара са законском затезном каматом од 20.11.2023. године до исплате, на име накнаде за катастарску парцелу број .. уписана у листу непокретности број .. КО Нови Сад 2, површине 607м², те изврши упис права својине – јавне својине Града Новог Сада на овој парцели, што је тужилац дужан признати и трпети, као и захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженом исплати на име трошкова целог поступка 675.000,00 динара, у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 509/2023 од 20.11.2023. године, ставовима првим другим и трећим изреке, усвојен је тужбени захтев садржине као у изреци ове пресуде. Ставом четвртим изреке, одбијен је вишак тужбеног захтева преко досуђеног а до траженог износа од 20.509.413,12 динара са законском затезном каматом на ту разлику почев од пресуђења до исплате. Ставом петим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу надокнади парничне трошкове од 629.945,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 601/24 од 06.03.2024. године одбијена је жалба туженог и првостепена пресуда у делу којим је тужбени захтев усвојен потврђена. Одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, из свих законом предвиђених разлога.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а тужени не наводи друге битне повреде одредаба паричног поступка због којих се по члану 407. ЗПП ревизија може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је привредно друштво, чија је делатност грађевинарство. У сврху изградње непокретности уговором о замени од 28.06.2013. године уступио је право својине на своја два стана и гаражи и заузврат добио својину на парцелама бр. .. и .. КО Нови Сад 2. Парцела број .. од 10а бм² је у то време била изграђено грађевинско земљиште. Постојали су кућа и двориште са садницама воћа и поврћа. Тужилац је приступио замени непокретности са намером да гради. Део парцеле бр. .. је први пут планиран за површину јавне намене, делове комплекса основне школе у Регулационом плану подручја Телера у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада“, бр. 4/2000 и 17/03). У сврху градње тужилац је извршио деобу парцеле број .., па је на тај начин формирана спорна парцела број .. површине 607м², која је и по актуелним планским документима планирана за површину јавне намене – део комплекса основне школе. На преосталој површини заменом стечених парцела изградио је у току 2014. године зграду. Спорну парцелу тужилац није покушавао да прода, нити је за њу вођен поступак експропријације. Тржишна вредност 1м² ове парцеле је 35.753,60 динара, што за површину од 607м² чини 20.488.435,20 динара.

Нижестепени судови одлуку о основаности постављеног тужбеног захтева заснивају на одредбама чланова 3, 4. и 8. Закона о основама својинскоправних односа, члана 58. Устава Републике Србије и члана 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода. Регулациони план подручја Телера у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада“, бр. 4/2000 и 17/03), којим је предвиђена јавна намена делова раније парцеле број .., у складу је са касније донетим Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 47/2003 и 34/2006), који је био на снази до 11.09.2009. године. Тужени Град је у смислу одредби чланова 69. и 70. наведеног Закона о планирању и изградњи био у обавези да јавно грађевинско земљиште, које је у складу са планом намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине, донесе акт о изузимању из поседа корисника тог земљишта, те исплати накнаду по одредбама закона којим се уређује експропријација. Пропуштањем поступања по овим законским одредбама тужени је, по становишту другостепеног суда, извршио тзв. „притајену – прикривену“ експропријацију. Тужилац не може трпети последице пропуста туженог, због чега му као власнику земљишта припада право на исплату правичне накнаде најмање у висини тржишне вредности земљишта, сходно прописима о експропријацији. Планирањем земљишта за изградњу школе није престало право власника да користи своју имовину, али је такво урбанистичко планирање у дужем временском периоду у битном умањило (ограничило) могућност вршења власничких права (коришћења и располагања), па када ограничење права није временски ограничено оно утиче на саму суштину права

својине. Постојање планског документа је, сагласно одредби члана 20. став 4. Закона о експропријацији услов да се утврди јавни интерес за експропријацију, што значи да се без постојања одговарајућег планског документа не може покренути поступак експропријације. Тачно је да усвајање одређеног планског документа не значи да ће нужно доћи и до реализације тог плана, међутим, то свакако не значи да је доношење планске регулативе без одређених последица, пошто доводи до неизвесности у погледу судбине земљишта и ограничења права на имовину тужиоца.

По становишту Врховног суда, нижестепени судови су на утврђено чињенично стање погрешно применили материјално право, као последицу закључка да постоји такво ограничење права својине тужиоца које води обавези туженог Града да му исплати тржишну вредност спорне парцеле и на њој упише право јавне својине у своју корист.

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 бм² 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 607м² 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 наведених разлога, на основу одредбе члана 416. став 1. ЗПП, одлучено као у ставу првом изреке.

Одлука о трошковима поступка, у ставу другом изреке, донета је применом одредби чланова 165. става 2, 153. става 1, 154., 162. и 163. ставова 1.-4. ЗПП. Туженом су признати оправдани трошкови, у границама опредељеног захтева и у складу са важећом адвокатском тарифом. Досуђени износ од 675.000,00 динара чине награда за састав одговора на тужбу од 56.250,00 динара, за заступање на пет одржаних рочишта по 60.750,00 динара, за састав жалби 07.04.2023. године од 112.500,00 динара и 05.01.2024. године од 90.000,00 динара, те за састав ревизије од 112.500,00 динара.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић