



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 17688/2023
09.04.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ... , чији је пуномоћник Александар Бјелобаба адвокат из ... , против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3235/22 од 23.02.2023. године, у седници одржаној 09.04.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3235/22 од 23.02.2023. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3235/22 од 23.02.2023. године, ставом првим изреке одбијена је жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 251/21 од 11.10.2022. године којом је одбијен тужбени захтев да се обавезе тужени да тужиоцу на име накнаде због бесправног заузећа земљишта и то катастарске парцеле ... КО Ветерник, укупне површине 28767 м², уписане у лист непокретности бр. ... , исплати износ од 164.374.638,00 динара са законском затезном каматом почев од дана пресуђења па до исплате, да се обавезе тужилац да трпи да се на основу ове пресуде изврши земљишнокњижни и катастарски пренос права власништва на напред описаној непокретности код надлежног органа са његовог имена на име овде туженог као и да се обавезе тужени да тужиоцу накнади све парничне трошкове са законском затезном каматом од дана пресуђења па до исплате, те је обавезан тужилац да туженом исплати трошкове парничног поступка у износу од 382.400,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате. Ставом другим изреке одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), а у вези члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“ бр. 10/23) Врховни суд је оценио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на које ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је власник катастарске парцеле .., површине 28767 м² која је уписана у лист непокретности бр. ... КО Ветерник као пољопривредно земљиште њива 3. класе. Према Плану генералне регулације места Ветерник („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 27/15 ... 9/20) предметна парцела је предвиђена као површина јавне намене која је, према Информацији о локацији од 09.04.2021. године планирана за гробље, регулацију слободних саобраћајница и заштитни појас далековода. Инвеститор далековода је у обавези да изради пројектну документацију која између осталог обухвата и елаборат о могућностима планираних објеката у заштитном појасу, утицај далековода на потенцијално планиране објекте на термокомуникационе водове али да заштитни појас далековода не подразумева намену парцеле него режим заштите који не утиче на планирану намену парцеле – парцела јавне намене – гробље и регулација слободних саобраћајница. Тужилац је право својине на парцели бр. ... стекао купопродајом 2005. године која парцела је тада била пољопривредно земљиште на који начин је тужилац и данас користи. Бави се пољопривредом и на предметној парцели сади соју, пшеницу и кукуруз. Промена намене катастарске парцеле није извршена. Тржишна вредност пољопривредног земљишта које је квалитетом и локацијски најприближнији тужиочевој парцели износи 2,25 евра/м², док је тржишна вредност ове парцеле као грађевинског земљишта 5.714,00 динара/м². Према процени Пореске управе тржишна вредност парцеле као пољопривредног земљишта износи 28,83 евра/м². Предметно земљиште није приведено намени предвиђеној планским актима ни формално ни фактички, није му промењена намена земљишта тако да се и даље води као пољопривредно на који начин се и користи па оно још увек не представља површину јавне намене.

На основу овако утврђеног чињеничног стања правилно су нижестепени судови закључили да, иако је планским актом тужиочева парцела намењена за површину јавне намене тужиоцу не припада право на накнаду тржишне вредности непокретности јер му и поред промене намене земљишта право својине није одузето, нити ограничено пошто тужилац и данас користи земљиште као пољопривредно због чега су нижестепени судови одбили тужбени захтев.

По оцени Врховног суда правно становиште нижестепених судова засновано је на правилној примени материјалног права.

Наиме, како из утврђеног чињеничног стања произилази да се предметна парцела по култури њива може користити у истом обиму и на начин на који је тужилац то чинио до доношења наведених планских аката, односно да и надаље узгаја ратарске културе, то по оцени Врховног суда произилази да доношењем планских аката тужени није ограничио тужиоца у остваривању његовог својинског овлашћења у досадашњем обиму и начину остваривања истог, нити је онемогућен да земљиштем располаже, па тужиоцу, како то правилно закључују нижестепени судови, за сада није повређено право својине на предметној непокретности, нити је доведено у питање његово мирно уживање имовине, тиме што поред доношења планског акта, нису предузете било које фактичке радње у вези предметне непокретности, да би иста постала јавно добро. Правилан је закључак нижестепених суда да тужилац у смислу правила о терету доказивања није доказао да се обраћао надлежном органу туженог ради издавања

одобрења за градњу објекта за смештај механизације, коју је наводно планирао, односно да је имао намеру да парцелу прода да би на тај начин био ускраћени у реализацији својих права. Имајући у виду наведено, те чињеницу да је од момента доношења плана генералне регулације из 2015. године до дана подношења тужбе (18.05.2021. године) прошло шест година, то у конкретном случају тужилац није онемогућен да у дужем временском периоду остварује своја својинска овлашћења на земљишту у пуном обиму, па по оцени Врховног суда све наведено не представља повреду права на мирно уживање имовине у смислу одредбе члана 58. став 1 Устава РС и члана 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и слобода.

Наиме одредбом члана 58. Устава Републике Србије зајемчено је мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона (став 1) и прописано да 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). Према ставу 3. те одредбе законом се може ограничити начин коришћења имовине. Одредба члана 1. Протокола 1 уз Конвенцију о заштити људских права и основних слобода прописује да свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине и да нико не може бити лишен своје имовине, осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права (став 1.) а држави је допуштено да примењује законе које сматра потребним како би регулисала коришћење имовине (став 2.). Такво регулисање коришћења или употребе имовине мора бити у складу са општим интересом (или да би се обезбедила наплата пореза или других дажбина или казни).

У конкретном случају, тужилац није фактички лишен своје имовине и овлашћења која чине садржину права својине јер донетим планским актом није спречен да је држи, користи је и њоме располаже у границама одређеним законом (члан 3. став 1. Закона о основама својинскоправних односа). Постојање планског акта којим је предвиђено да ће на тужиочевом земљишту бити изграђени јавни објекти је тек услов да се утврди јавни интерес за експропријацију, а усвајање планског акта не значи да ће нужно и доћи до његове реализације. Право државе и јединица локалне самоуправе да планским актима врше урбанистичко планирање, нарочито у већим градовима, није упитно са становишта закона (легалности) и врши се у општем интересу. Међутим, неспровођење планских аката у дужем временском периоду, уз изостанак њихове поновне оцене у разумним интервалима након доношења, може повредити право власника имовине обухваћене планским актом на њено мирно уживање и без одузимања. Да ли је власнику у таквом случају повређено право на мирно уживање имовине и да ли му за то припада право на накнаду и у којој висини процењује се у зависности од околности сваког конкретног случаја, а нарочито од тога на који је начин имовину користио до доношења планског акта и у којој мери и на који начин му је такав начин коришћења сада ускраћен или ограничен. Ове чињенице, као и висину накнаде због евентуалног ограничења права на мирно уживање имовине, доказује тужилац у складу са правилом из члана 231. став 1. ЗПП.

У овом случају тужилац користи предметну непокретности од 2005. године као пољопривредно земљиште. Тужилац тврди да је имао намеру да непокретности прода и да је имао намеру да на њој изгради објекат за смештај механизације, али о томе осим свог исказа није предложио друге доказе, као ни о цени по којој је нудио предметне

непокретности на продају. У прилог тих тврдњи тужилац не нуди ни доказе да власници околног земљишта и објекта, обухваћеног истим планским актом, такође нису могли продати своје непокретности. С тога се тужиоцу не може досудити накнада у висини тржишне вредности његових непокретности. Таква накнада досуђује се само власнику који је лишен своје имовине, што овде није случај, јер плански акти нису спроведени и земљиште на којем се налазе тужиочеви објекти фактички приведени планској намени, без спровођења одговарајућег управног поступка. Плански акт који није фактички спроведен не може бити ни основ стицања права јавне својине туженог. Стога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Правилна је и одлука о трошковима која је донета правилном применом члана 153, 154, 162. и 163. ЗПП озбиром на успех туженог у спору.

Сходно изложеном на основу члана 414. ЗПП Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**