



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12851/2025
09.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Бранислав Херцег, 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 3271/2024 од 26.03.2025. године, у седници одржаној 09.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3271/2024 од 26.03.2025. године у преиначујућем делу, тако што се **ОДБИЈА**, као неоснована, жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Новом Саду П 158/2024 од 06.09.2024. године у ставовима првом, трећем и четвртом изреке, те **ОДБИЈА** захтев тужиље за накнаду трошкова жалбеног поступка.

У преосталом делу, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3271/2024 од 26.03.2025. године **ОДБИЈА СЕ**, као неоснована.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужиља да туженом, на име трошкова ревизијског поступка, исплати 90.000,00 динара, у року од 15 дана од достављања преписа пресуде, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 158/2024 од 06.09.2024. године, обавезан је тужени да тужиљи исплати 865.185,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, као и да јој накнади парничне трошкове од 160.198,72 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате (ставови 1, 2. и 4. изреке). Преко досуђеног, а до траженог износа од 17.435.208,12 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, тужбени захтев је одбијен (став 3. изреке).

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3271/2024 од 26.03.2025. године, жалба тужиље је усвојена, жалба туженог одбијена, па је првостепена пресуда

преиначена у одбијајућем делу и делу одлуке о трошковима поступка, тако што је тужбени захтев у целости усвојен и обавезан тужени да тужиљи поред досуђеног износа првостепеном пресудом од 865.185,00 динара исплати и износ од 16.570.023,12 динара (погрешно означено 16.750.023,12 динара) са законском затезном каматом од 06.09.2024. године до исплате, досуђени износ парничних трошкова повишен је на 736.720,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, а у усвајајућем делу првостепена пресуда је потврђена. Тужени је обавезан да тужиљи накнади трошкове жалбеног поступка од 285.000,00 динара. 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. ЗПП и утврдио да је ревизија основана у делу којим је другостепени суд преиначио првостепену пресуду и усвојио постављени тужбени захтев у целости. У преосталом делу, којим је првостепена пресуда потврђена, ревизија је неоснована.

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 ревизијом се не конкретизују релативно битне повреде одредаба парничног поступка које би могле утицати на законитост и правилност пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља је наследила спорне парцеле од покојне ББ, која је умрла у току ове парнице ...2022. године. Парцеле су настале 2018. године деобом парцеле број .., пољопривредно земљиште површине 6591 м² у КО Нови Сад IV, која је од времена доношења планског акта тужене локалне самоуправе 2007. године предвиђена делом за површину јавне намене – регулацију улице, а делом за породично становање. Формирана парцела број .. површине 125 м², у целости је намењена за улицу, која се налази у Месној заједници Сајлово у Новом Саду, опремљена је комуналном инфраструктуром и фактички је приведена планираној намени. Парцела број .. површине 6469 м² у делу од 2394 м² планирана је за јавну површину, у преосталом делу од 4075 м² планирана је за породично становање, а у природи ова парцела се користи као пољопривредно земљиште. Нема података да су правни претходник тужиље, односно тужиља, покушале да без успеха продају парцелу број .., нити да су захтевале издавање дозвола за градњу. Тржишна вредност земљишта је 6.921,48/1м², што за површину парцеле број .. представља 865.185,00 динара, а за површину од 2394 м² парцеле .. – 16.570.023,12 динара.

Првостепени суд пресуду о делимичној основаности тужбеног захтева заснива на одредбама члана 1. Протокола број 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, члана 58. Устава Републике Србије, чланова 3, 4. и 8. Закона о основама својинскоправних односа, члана 10. Закона о јавној својини, члана 20. Закона о експропријацији, чланова 85. и 88. став 3. Закона о планирању и изградњи, као и члана 3. Закона о пољопривредном земљишту. По становишту тог суда, право на спорну накнаду не застарева, пошто представља новчани еквивалент везан за заштиту права својине. За парцелу број .., која је по чињеничном утврђењу у целости фактички приведена планираној намени за јавну површину, тужиљи припада тржишна накнада. Међутим, за парцелу број .., која се користи као пољопривредно земљиште, не припада

новчана накнада, без обзира на чињеницу што је делом од 2394 м² планирана за јавну саобраћајну површину. Без обзира на чињеницу што је у складу са законом након доношења планског акта ова парцела грађевинско земљиште, тужила није пружила доказе да нема услове да парцелу и даље у пуном потенцијалу користи за пољопривредну производњу, како је то предвиђено чланом 3. Закона о пољопривредном земљишту. Поред тога, по оцени тог суда, на преосталој површини парцеле од 4075 м² која је планирана за породично становање, тужила има више него довољно места за изградњу објеката.

По оцени другостепеног суда, првостепени суд је правилно пошао од меродавног материјалноправног оквира, правилно је одлучио о основаности постављеног тужбеног захтева у односу на парцелу број .. која је фактички приведена планираној намени, али не и у односу на парцелу број .. . По оцени тог суда, чињеница да је површина од 2394 м² у дужем временском периоду планирана за јавну намену, а није приведена тој намени, има за последицу несигурност тужиле шта ће бити са њеном имовином, што води закључку да је тужила ограничена у праву на мирно уживање имовине. Тачно је да усвајање одређеног планског документа не значи да ће нужно доћи до реализације тог плана, пошто је он само услов за утврђивање јавног интереса о коме одлуку доноси Влада пре поступка експропријације, али доношење планске регулативе не може остати без одређених последица. Постојећа неизвесност доводи до продуженог нарушавања и непримерено дугог одлагања успостављања правичне равнотеже између заштите имовинских права и захтева општег интереса.

По становишту Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су усвојили тужбени захтев у односу на парцелу број .., али је другостепени суд погрешно применио материјално право када је преиначио првостепену пресуду и усвојио део тужбеног захтева који се односи на парцелу број .. .

Тужили у складу са гарантованим правом на имовину по члану 1. Протокола број 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и члану 58. Устава Републике Србије припада новчана накнада у висини тржишне вредности непокретности која је приведена планираној јавној намени, фактички се користи од стране неограниченог броја трећих лица и не постоји могућност враћања у пређашње стање.

Међутим, првостепени суд је у складу са доказном активношћу тужиле разјаснио да постојање планског акта донетог 2007. године ни на који начин није ограничавао правног претходника тужиле, односно тужилу у коришћењу и располагању парцелом број .. површине 6469м², која је као таква формирана 2018. године, а чији је мањи део планиран за јавну намену и фактички није приведен тој намени. Парцела се све време користи као пољопривредно земљиште. Повреда права на имовину мора бити поткрепљена чињеницама у сваком конкретном случају, па супротно становишту другостепеног суда могућности везане за коришћење и располагање непокретности изнете у разлозима побијане пресуде - одсуство економске оправданости подизања вишегодишњих засада, одсуство интереса потенцијалних купаца за куповину, не воде безусловно праву тужиле на исплату тржишне накнаде за непокретност. Према одредбама Закона о планирању и изградњи и Закона о пољопривредном земљишту, на којима је првостепени суд засновао одлуку, право државе и јединице локалне самоуправе да планским актима врше урбанистичко планирање, нарочито у већим градовима као што је Нови Сад, предвиђено је у јавном интересу. У конкретном случају, оваква активност локалне самоуправе није довела до

ограничења права својине тужиље, па је из наведеног разлога побијана пресуда преиначена, а првостепена пресуда у одбијајућем делу потврђена.

На основу одредби чланова 165. став 2, 154. и 163. ставови 1. – 4. ЗПП, туженом су признати као оправдани трошкови ревизијског поступка од 90.000,00 динара, на име награде за састав ревизије.

Из изнетих разлога, на основу одредби чланова 416. став 1. и 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Весна Субић,с.р.**

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