



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12479/2025
01.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић председника већа, др Илије Зиндовића, Марије Терзић, Добриле Страјина и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужила АА и ББ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Иван Станчевски, адвокат из ..., против туженог Града Ниша, кога заступа Правобранилаштво Града Ниша, ради накнаде за фактичку експропријацију, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1415/25 од 14.05.2025. године, у седници одржаној 01.10.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1415/25 од 14.05.2025. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 1415/25 од 14.05.2025. године и пресуда Основног суда у Нишу П 7356/2023 од 12.12.2024. године, па се предмет **ВРАЋА** првостепеном суду, на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 7356/2023 од 12.12.2024. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужила, па је тужени обавезан да од њих преузме удео од по 203/505 на к.п. бр. .. КО ..., укупне површине 505 м2, за јавно земљиште, те да се на основу пресуде упише у катастар непокретности са правом својине, што су тужиле дужне да трпе. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужила, па је тужени обавезан да им на име накнаде за преузети удео од по 203/505 на к.п. бр. .. КО ... укупне површине 505 м2, на којој је планирана изградња школе – комплекса основног образовања, исплати износ од по 20.457, 47 динара по једном м2, што сходно заузетом уделу тужила од по 203 мкв износи укупно по 4.152.257,41 динар свакој од тужила, са законском затезном каматом почев од 12.12.2024. године па до исплате. Ставом трећим изреке, тужени је обавезан да тужилама накнади трошкове парничног поступка у износу од 314.391,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1415/25 од 14.05.2025. године, одбијене су као неосноване жалбе тужила и туженог и потврђена пресуда Основног суда у Нишу П 7356/2023 од 12.12.2024. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права, позивајући се на одредбу члана 404. Закона о парничном поступку.

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/2011 ... 10/2023), прописано је да је ревизија 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 ревизија).

По оцени Врховног суда, у конкретном случају је потребно уједначавање судске праксе о праву власника земљишта на исплату накнаде за фактичку експропријацију у ситуацији када он није депоседиран, па су испуњени услови прописани одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку, за одлучивање о посебној ревизији туженог.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку и утврдио да је ревизија основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, тужиље су сувласнице кат. парцеле бр. .. КО ..., укупне површине 505 м², са уделима од по 203/505. Предметна парцела представља градско грађевинско земљиште које је планским документом донетим 29.03.1989. године, као и свим каснијим донетим планским документима Града Ниша, планирана за изградњу комплекса основног образовања и припада површини јавне намене. Вештачењем је утврђено да се предметна парцела са северне стране граничи са обдаништем, са јужне стране је асфалтирани коловоз Улице "...", а са источне стране су празне неизграђене парцеле. Школа на предметној парцели није изграђена, а на истој су, до улице, била паркирана возила, при чему је део према вртићу урастао у коров. Тржишна вредност предметне парцеле утврђена је вештачењем и износи 20.454,47 динара по 1м², што за уделе тужиља од по 203/55 износи по 4.152.257,41 динар.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су тужбени захтев тужиља усвојили, применом одредбе члана 58. став 1. Устава Републике Србије и члана 1. Протокола бр. 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, налазећи да је доношењем урбанистичких планова којима је предвиђено да се на предметној парцели сагради основна школа тужиљама реално онемогућено мирно уживање њихове имовине. Органи туженог, од 29.03.1989. године када је донет Детаљни урбанистички план дела нове М3 25 у насељу "Маршала Тита" којим је предвиђена јавна намена – школе, нису предузели ни једну радњу у циљу спровођења плана Детаљне регулације ради привођења намени овог земљишта, па је, по мишљењу нижестепених судова, таквим поступањем и нечињењем дошло до ограничавања права тужиља на мирно уживање њене имовине.

По оцени Врховног суда, нижестепени судови су погрешно применили материјално право, због чега је чињенично стање непотпуно утврђено.

Устав Републике Србије, у одредби члана 58., јемчи право на мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона, тако што прописује 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. Законом се може ограничити начин коришћења имовине, а одузимање или ограничење имовине ради наплате пореза и других тражбина или казни, дозвољено је само у складу са законом.

Протоколом број 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, у члану 1. став 1., прописано је да свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине, те да нико не може бити лишен своје имовине осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права.

Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09), у одредби члана 2. став 6. прописује да је површина јавне намене простор одређен планским документом за уређење или изградњу објекта јавне намене или јавних површина за који је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

Закон о јавној својини („Службени гласник РС“ бр. 72/2011 ... 105/2014), у одредби члана 10. став 2., прописује да се добрима у општој употреби у јавној својини, у смислу овог Закона, сматрају оне ствари које су због своје природе намењене коришћењу свих и које су као такве одређене законом (јавни путеви, јавне пруге, мостови и тунели на јавном путу, пруги или улици, улице, тргови, јавни паркови, гранични прелази и др.).

У конкретном случају, предметна парцела у сувласништву тужиља, к.п. бр. .. КО ..., се налази у граници захвата Плана генералне регулације подручја градске општине Пантелеј – друга фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 44/2015 ... 139/2022), у зони планираној за основно образовање, тако што се са северне стране граничи са обдаништем, са јужне стране је асфалтирани коловоз Улице "...", а са источно-западне стране су празне, неизграђене парцеле, које тренутно служе за паркирање возила. Дакле, тужиље нису фактички лишене своје имовине и овлашћења које чине садржину права својине, јер донетим планским актом нису спречене да предметну парцелу држе, користе и њоме располажу у границама одређеним законом (члан 3. став 1. Закона о основама својинско-правних односа). Постојање планског акта којим је предвиђено да ће на земљишту бити изграђени јавни објекти је услов да се утврди јавни интерес за експропријацију, а усвајање планског акта не значи да ће нужно и доћи до његове реализације. Тиме што је предметна парцела обухваћена планским документом, њена постојећа намена и промена титулара стварног права се не мења по аутоматизму, нити је због чињенице да је плански акт донет спорно земљиште постало јавна својина. Поступак одузимања земљишта није спроведен на начин прописан Законом о експропријацији, нити је земљиште фактички одузето од тужиља и приведено намени предвиђеној планским актима. За промену облика својине из приватне у јавну и исплату тражене новчане накнаде у висини тржишне вредности земљишта није довољно само да је оно планским актима јединица локалне самоуправе одређено за јавну површину, већ је нужно да је земљиште и одузето, односно да се користи као јавна површина, чиме би власник био онемогућен да на њему остварује власничка

права у пуном обиму. Фактичка експропријација настаје када се на земљишту граде путеви, инфраструктурни и други објекти у јавном интересу иако не постоји решење о експропријацији земљишта, односно његовом изузимању из поседа. Овде то није случај, имајући у виду да планирани објект јавне намене није изграђен, а битна чињеница за одлучивање о постојању фактичке експропријације је депоседирање ранијег власника изградњом објекта који неометано користи неограничени број људи. У конкретном случају, није утврђено да ли су тужиле депоседиране, односно да ли њихову парцелу користи неограничени број људи, или то није случај. Такође није утврђено у чему се конкретно састоји ограничење права својине тужила, у ситуацији када оне нису лишене имовинског права на предметној парцели изградњом објекта предвиђеног планским документима. Мешање државе у право власника на мирно уживање имовине је супротно члану 1. Протокола бр. 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, онда када није постигнута правична равнотежа између захтева општег интереса и заштите права на мирно уживање имовине, односно када власник, због несигурности свог положаја и непостојања делотворног правног средства, трпи прекомерни терет. У конкретном случају није утврђено да ли је постигнута, односно повређена правична равнотежа између захтева општег интереса и заштите права на мирно уживање имовине власника земљишта, те да ли тужиле трпе прекомеран терет у смислу да им је онемогућено да користе своју непокретност на начин на који су је раније користиле, а од утврђења тих чињеница зависи основаност и висина тражене накнаде. При том је потребно да нижестепени судови цене да ли се накнада за повреду права на имовину због евентуално смањене могућности коришћења земљишта услед непривођења намени може изједначити са накнадом за фактички експроприсано земљиште које се досуђује власнику који је лишен своје имовине привођењем земљишта намени у скаду са планским актом.

У поновном поступку потребно је да првостепени суд утврди на који начин се користи предметна парцела, односно да ли је користи неограничени број људи и да ли су, и ако јесу, на који начин, тужиле ограничене или онемогућене у коришћењу своје парцеле, да би потом имао могућност да правилном применом материјалног права донесе нову одлуку.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер зависи од његовог исхода, у смислу одредбе члана 163. став 4. Закона о парничном поступку.

На основу одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија
Гордана Комненић,с.р.**

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