



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7809/2025
09.09.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Мирослав Херцег, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради исплате и утврђења права својине, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 381/25 од 06.02.2025. године, у седници одржаној дана 09.09.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 381/25 од 06.02.2025. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 279/23 од 17.12.2024. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 279/23 од 17.12.2024. године, обавезан је тужени да исплати тужиљи износ од укупно 5.491.847,52 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате; утврђено је да је тужени стекао право јавне својине на кп бр. ... КО Нови Сад I, површине 140 м2, као и на кп бр. ... КО Нови Сад I, површине 292 м2, који се воде уписане код РГЗ СКН Нови Сад 2, те да је тужиља дужна трпети да се тужени са тим правом упише код надлежне Службе за катастар непокретности након правноснажности пресуде; обавезан је тужени да тужиљи на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 523.983,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 381/25 од 06.02.2025. године, одбијена је као неоснована жалба туженог и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 279/23 од 17.12.2024. године потврђена; одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију на основу члана 403. ЗПП из свих законом прописаних разлога.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20), Врховни суд је оценио да је ревизија туженог основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је власник кп бр. ... и ... које су уписане у лн бр. 13056 КО Нови Сад 1. Исте се налазе у улици ..., по врсти представљају градско-грађевинско земљиште, а по култури њиву 1. класе. Те парцеле су као издвојене, формиране, самосталне парцеле први пут видљиве у регулационом плану „Клисански пут“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 15/00 и 17/03) којим су делом планиране за површину јавне намене, део регулације саобраћајнице. Планом генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сент Андрејски пут са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 30/14, 75/16, 5/23 – др. план) и Планом детаљне регулације Клисанског пута у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 13/12 и 43/22) наведена кп бр. ... КО Нови Сад 1, укупне површине од 140 м² у делу – површини од 41 м² је намењена за јавну саобраћајну површину – регулацију улице која још није добила назив (улица КЈНДН) и у том делу се у природи користи за јавну, саобраћајну површину – улицу КЈНДН, док у преосталом делу у површини од 99 м² намењена је за површине осталих немена – породично становање; кп бр. ... КО Нови Сад 1, укупне површине од 292 м², у делу – површини од 113 м² је намењена за јавну саобраћајну површину – регулацију улице КЈНДН и у том делу се у природи користи за јавну, саобраћајну површину улицу КЈНДН док је у преосталом делу, у површини од 169 м² намењена за површине осталих намена – породично становање. У делу у ком су намењене за јавну намену, површина парцеле је израђена од туцаничког застора и користи их неограничен број лица за јавни саобраћај. Од делова предметних парцела који су намењени осталим наменама – становању, није могуће формирати посебне парцеле, будући да су делови намењених парцела мање површине од 300 м² (минимална површина за грађевинску парцелу у конкретном случају). Тржишна вредност предметних кп бр. ... и ... КО Нови Сад 1 износи 12.712,61 динар/м². Укупна тржишна вредност обе предметне парцеле износи 5.491.847,52 динара, утврђена на основу налаза и мишљења вештака, а по процени пореске управе 10.236,90 динара/м². Поступак експропријације наведених парцела никада није започет, ни спроведен, нити је тужили исплаћена накнада за исте.

На основу утврђеног чињеничног стања, примењујући одредбе члана 58. Устава Републике Србије, члана 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода и члана 10. став 2. Закона о јавној својини, нижестепени судови су закључили да је тужили повређено право на мирно уживање имовине, због чега има право на исплату правичне новчане накнаде у висини тржишне вредности предметних парцела према њиховој укупној површини, а не само за површину која је фактички приведенe планској намени, јер је тужили на делу који није заузет ограничено право на мирно уживање имовине и смањена могућност њеног располагања, а од делова парцела које нису приведенe намени не могу се формирати самосталне грађевинске парцеле у складу са прописима који регулишту парцелацију.

По оцени Врховног суда, основано се у ревизији указује да је такво станивште нижестепених судова засновано на погрешној примени материјалног права због непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Одредбом члана 8. Устава Републике Србије зајемчено је мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона (став 1.) и прописано је 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.

Одредбом члана 1. Протокола бр. 1 уз конвенцију за заштиту људских права и основних слобода прописано је 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.) с тим што је држави допуштено да примењује законе које сматра потребним како би регулисала коришћење имовине, које коришћење мора бити у складу са општим интересом како би се обезбедила наплата пореза и других дажбина или казни (став 2.).

Применом члана 42. Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Србије“ број 53/95, „Службени гласник СРЈ“ број 16/01, („Службени гласник Републике Србије“ број 23/01 ... 106/16) накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује се у новцу према тржишној вредности таквог земљишта. Притом, према одредби члана 41. став 2. овог Закона висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује се по тржишној вредности према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади.

У конкретном случају део кп бр. ... у површини од 41 м² и део кп бр. ... у површини од 113 м² изузети су из поседа и права својине тужиле и претворени у улицу, сада у јавној својини, дакле у јавно добро у смислу члана 2. став 2. Закона о путевима, а да претходно није спроведен поступак експропријације. На тај начин извршена је фактичка експропријација која настаје када се на земљишту граде путеви, инфраструктурни или други објекти од јавног или општег интереса иако не постоји одлука – решење о одузимању земљишта. Изградњом објеката у општој употреби – улице са потребном комуналном инфраструктуром промењен је карактер земљишта кога чине наведене парцеле, па више се не ради о приватном, већ о јавном добру у општој употреби, који део постаје својина јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази.

Урбанистичким планом и планом регулације Града Новог Сада предметне катастарске парцеле делимично су намењене за изградњу јавне и саобраћајне површине ради регулације наведене улице, што представља тек услов за утврђење јавног интереса за експропријацију у смислу члана 20. став 1. и 4. Закона о експропријацији. Међутим у ситуацији када тужилца није лишена имовинског права на преосталим деловима спорних катастарских парцела – деловима који нису приведени намени што је у складу са планским актом, нижестепени судови су били дужни да утврде ко је у поседу и државини делова

катастарских парцела које нису приведени намени, и да цене основаност тужилиног захтева заснованог на тврдњи да тим деловима катастарских парцела не може да располаже, због чега јој је повређено право на имовину због смањене могућности коришћења земљишта, утврђујући њену стварну могућност коришћења непокретности.

Чињеница је да се мешање државе у право на имовину не односи само на лишавање имовине, већ и на ограничење права на мирно коришћење имовине до ког је дошло због смањене могућности располагања земљиштем. Мешање државе у право тужиле на мирно уживање имовине јесте супротно члану 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију, али онда када није постигнута правична равнотежа између захтева општег интереса и заштите права на мирно уживање имовине, када тужила због несигурности свог положаја и непостојања делотворног правног средства трпи прекомерни терет.

У конкретном случају није утврђено да ли је на наведени начин постигнута, односно повређена правична равнотежа између захтева општег интереса и заштите права на мирно уживање имовине, или не, те да ли због наведеног тужила трпи прекомерни терет, односно да ли је тужили онемогућено да и даље користи своје непокретности на начин на који их је и раније користила. Од утврђења наведеног зависи и основаност и висина тражене накнаде како за делове непокретности које су приведени намени, тако и за делове непокретности који нису приведени намени, при чему је потребно ценити и да ли се накнада за повреду права на имовину због смањене могућности коришћења земљишта услед дугогодишњег непривођења намени (уколико се утврди да постоји) може изједначити са накнадом за фактички експрописано земљиште које је приведено намени, а која се досуђује власнику који је лишен своје имовине.

Из наведених разлога нижестепене пресуде су морале бити укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по изнетим примедбама у овом решењу, након чега ће правилном применом материјалног права донети правилну и закониту одлуку, водећи рачуна и о осталим ревизијским наводима.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер иста зависи од коначног исхода парнице.

Са наведених разлога Врховни суд је одлучио као у изреци решења применом члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија,
Бранка Дражић, с.р.**

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