



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 32505/2023
20.03.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић, Владиславе Милићевић, Мирјане Андријашевић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници по тужби тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Ивана Ташевски, адвокат у ..., против туженог Града Новог Сада, ради исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2460/23 од 04.10.2023. године, у седници већа одржаној 20.03.2025. године донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2460/23 од 04.10.2023. године.

УСВАЈА СЕ ревизија, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2460/23 од 04.10.2023. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 117/2022 од 10.07.2023. године у усвајајућем делу за тужбени захтев и одлука о трошковима парничног поступка и у том делу се предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Виши суд у Новом Саду је донео пресуду П 117/2022 дана 10.07.2023. године, којом је у првом ставу изреке констатовао да делимично усваја тужбени захтев; у другом ставу изреке утврдио право јавне својине туженог Града Новог Сада на 311/539 дела парцеле број .../... површине 540 м², уписане у лист непокретности број ... КО ..., што је тужилца дужна трпети и признати, као и дозволити да се на предметној парцели у евиденцији непокретности код РГЗ Службе за катастар непокретности Нови Сад 2, упише јавна својина туженог; у трећем ставу изреке обавезао туженог да тужилци исплати износ од 3.474.223,70 динара, са законском затезном каматом почев од дана пресуђења 10.07.2023. године до исплате; у четвртном ставу изреке одбио тужбени захтев преко досуђеног износа па до траженог износа од 3.474.285,25 динара са споредним потраживањем законске затезне камате на ту разлику почев од дана пресуђења до исплате, и у петом ставу изреке обавезао туженог да тужилци накнади

трошкове парничног поступка у износу од 395.868,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Апелациони суда у Новом Саду је пресудом Гж 2460/23 од 04.10.2023. године, одбио жалбу туженог и потврдио пресуду Вишег суда у Новом Саду П 117/2022 од 10.07.2023. године у побијаном усвајајућем делу одлуке и одбио захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде, донете у другом степену тужени је изјавио посебну ревизију, позивом на одредбу члана 404. Закона о парничном поступку.

Врховни суд је испитао разлоге посебне ревизије у смислу одредаба члана 404. став 1. Закона о парничном поступку и по одредби става 2. истог члана одлучио да дозволи посебну ревизију, ради уједначавања судске праксе.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку и закључио да је ревизија туженог основана, јер је побијана пресуда донета на основу погрешне примене материјалног права.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда на коме је заснована побијана другостепена пресуда, тужила је уписана као сувласник са 311/539 дела у листу непокретности број ... на парцели број .../... површине 540 м², која је по врсти земљишта остало грађевинско земљиште у својини, да је 17 м² површина земљишта под делом зграде, а у површини од 523 м² парцела је по култури њива друге класе. На парцели се налази део зграде број 2 са парцеле број .../... у површини од 17 м². Сувласнички удео на предметној парцели је тужила купила 1992. године од продавца ББ, као власник парцеле се укњижила у јавним књигама 1995. године. Тада је ова парцела представљала пољопривредно земљиште, али су већ тада биле изграђене куће на околним парцелама. Тужила је планирала да започне градњу на парцели и у ту сврху је око 2000. године, почела да прикупља документацију која је потребна за изградњу, када је сазнала да је урбанистички план промењен и да на овој парцели није дозвољена градња. Обраћала се у два наврата Градској управи са захтевом за измену урбанистичког плана. Покушала је да прода парцелу, али су потенцијални купци одустајали од куповине када би сазнали да на овој парцели не може да се гради због предвиђене јавне намене. Сада се на парцели налази посађено воће и постављена ограда. На парцелу се улази директно са улице Тужила је дала сагласност комшији за легализацију објекта који се већим делом налази на суседној парцели .../..., а делом од 17 м² прелази на тужилину парцелу. У Плану детаљне регулације Мали Београд – Велики Рит II у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 53/2016 и 30/18) и у Плану генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 30/14 и 75/16) је наведено да је парцела 705/6 предвиђена за саобраћајну површину. Први пут је та парцела планирана за површину јавне намене – део регулације улице, у Детаљном урбанистичком плану Мали Београд – Велики Рит прва фаза („Службени лист Града Новог Сада“ број 13/95 и 17/03). Тужила се 14.01.2022. године обратила Градској управи са захтевом за решавање имовинско-правних односа поводом њеног права сувласника на наведеној парцели предвиђеној за површину јавне намене. Градска управа је дописом од 08.02.2022. године, потврдила да је читавом површином парцела планирана за површину јавне намене – саобраћајне површине, и обавестила тужилу да решавање имовинско-правних односа на предметном

локалитету није планирано одлуком о програму уређивања грађевинског земљишта за 2022. годину, из ког разлога су одбили захтев за прибављање предметних непокретности у јавну својину Града Новог Сада. Утврђена је тржишна вредност парцеле на дан 10.07.2023. године, на 11.150,45 динара по м².

Првостепени суд је становишта да је планирање земљишта за јавну намену планским актом и пропуст туженог да спроведе законом прописани поступак за пренос својине на таквом земљишту и исплати новчану накнаду тржишне вредности земљишта дотадашњем власнику, услов за настанак обавезе туженог да исплати тужилу накнаду за земљиште. Тужила је онемогућена у вршењу својог права својине на предметној парцели на начин како то жели. Без претходне измене просторног плана не може се одобрити локација за изградњу грађевинских објеката, чиме је у конкретном случају дошло до ограничења права тужиле на мирно уживање имовине које је проистекло из смањене могућности располагања имовином услед непривођења земљишта намени, што за последицу има несигурност тужиле у погледу тога шта ће бити са њеном имовином. Дакле, било каква градња на предметној парцели тужиле би била незаконита, евентуално изграђени објекти се не би могли легализовати, те је економски неоправдано било шта у парцелу улагати, јер у сваком моменту тужени може да узурпира имовину тужиле, а на тржишту некретнина је неконкурентна из разлога што на њој није дозвољена градња. Иако парцела није одузета тужилу, то јест није донет акт о њеној експропријацији, нити је извршена фактичка експропријација парцеле, тужилу је реално онемогућено мирно уживање поседа овог земљишта доношењем урбанистичких планова којима је предвиђено да се на земљишту налази површина јавне намене – саобраћајна површина. Тужила није изгубила стварна права на предметном земљишту, али је њено право својине реално изгубило део своје суштине, јер је онемогућена да у ком обиму остварује својинска овлашћења на земљишту чији је власник. С тога је првостепени суд, позивом на одредбе члана 3. став 1., члана 4. став 1. и члана 8. Закона о основама својинскоправних односа, члана 58. Устава Републике Србије и члана 1. Протокола 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права, досудио тужилу на терет туженог накнаду једнаку утврђеној тржишној вредности предметне непокретности сразмерно тужилином сувласничком уделу, са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате, те утврдио право јавне својине туженог града на предметној парцели, на који начин сматра да су уређени имовински односи тужиле и туженог у погледу права на накнаду и права на непокретности, који су годинама били нерешени, услед нечињења надлежних органа.

Другостепени суд је становишта да је повреда права на имовину у конкретном случају учињена доношењем планских аката којима је предвиђено да парцела тужиле улази у састав саобраћајне површине као јавног добра, чиме је јединица локалне самоуправе ставила под одређену контролу тужилину имовину и омета тужилу да мирно исту ужива. Сматра да је обим тужилиних права на имовини сужен због смањене могућности да имовином располаже и да је отуђи, дакле због штете коју тужилу причињава чињеница да тужени разматра експропријацију на тужилином земљишту које је први пут планирано за саобраћајну површину крајем 90-тих и почетком 2000-тих година. Конкретна чињенична ситуација не задовољава критеријум правичне равнотеже између интереса појединца и јавног интереса, већ је тужила стављена у правно неизвесну позицију због које она трпи ограничења, и то води закључку о учињеној фактичкој експропријацији, односно о несразмерном мешању града у право на имовину тужиле. Дугогодишње планирање изградње саобраћајне

површине на предметној непокретности без изгледа да се ти планови и реализују, по природи ствари искључује могућност истовременог мирног уживања власништва на непокретности, што је у конкретном случају једнако фактичком депоседирању на целој парцели. Другостепени суд сматра ирелевантним жалбене наводе да конкретно земљиште тужиља и даље користи као виноград и да је на делу површине одобрила легализацију суседног објекта. Сматра да је одлука првостепеног суда у складу са принципом правне извесности за грађане чије је земљиште предвиђено за изградњу улице и принципом оправданих очекивања грађана да у том случају буду обештећени.

Врховни суд сматра да утврђене чињенице не оправдавају закључке нижестепених судова о учињеној фактичкој ескпропријацији, како то сматра другостепени суд, односно о таквом губитку суштине права својине тужиље на предметној парцели услед планиране намене парцеле за саобраћајну површину почев од детаљног урбанистичког плана донетог 1995. године, па до пресуђења, које би изискивало досуђење накнаде тужиљи у висини тржишне вредности предметног земљишта према њеном сувласничком уделу, и одлуци о заснивању јавне својине града на истој парцели. Пре свега се не може прихватити за правилно становиште другостепеног суда да је повреда права на имовину тужиљи учињена доношењем планских аката, којим је предвиђено да парцела тужиље улази у састав саобраћајне површине као јавног добра. Према одредби члана 58. став 3. Устава Републике Србије, законом се може ограничити начин коришћења имовине. Према одредби члана 1. став 2. Протокола број 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права, право је државе да примењује законе које сматра потребнима да би регулисала коришћење имовине у складу са општим интересима. Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009 ... 62/2023), којим су уређена питања од значаја за уређење простора, уређивање и коришћење земљишта, одређена је да се планским документима одређује намена грађевинског земљишта. Доношење планског документа којим се одређује намена земљишта, као начин његовог коришћења, је овлашћење органа јединица локалне самоуправе. Дакле, не може се прихватити став другостепеног суда да је повреда права на имовину тужиље учињена доношењем планског акта. Питање је у којој мери је даљим поступањем од стране туженог дошло до повреде права на мирно уживање имовине тужиљи. Сама по себи чињеница да неко лице поседује земљиште не даје том лицу право да нешто гради на истом. Ово зато што је и према одредби члана 1. Протокола број 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права, као и према цитираној одредби Устава Републике Србије, допуштено да се уведу и одржавају различита ограничења у погледу грађења од стране државних органа или органа јединица локалне самоуправе у конкретном случају. Не може се прихватити становиште првостепеног суда да је тужиља изгубила стварна права на предметном земљишту, односно да је њено право својине реално изгубило део своје суштине у толикој мери да то завређује превођење непокретности у јавну својину туженог уз исплату накнаде тужиљи у висини тржишне вредности парцеле. Ово с тога што, према утврђеним чињеницама, тужиља почев од стицања права својине (сусвојине) на непокретности 1995. године, на исти непромењен начин користи парцелу, дакле, да у таквом начину коришћења какво је стекла правом својине није ускраћена доношењем планског документа. Тужиља није лишена поседа, нити је лишена могућности да користи парцелу на начин на који је користила приликом стицања својине, 1995. године, јер на парцели која је ограђена има засађен воћњак, према утврђењу првостепеног суда, односно виноград како то наводи другостепени суд. Дакле, не може се сматрати да је дошло до лишења имовине тужиље. Питање је да ли је тужиља

ометена у мирном уживању имовине на предметној непокретности у толикој мери да то завређује накнаду, и питање је колику накнаду. Када се пође од утврђења да је тужила правни основ стицања права својине стекла 1992. године, поставља се питање да ли је пре увођења планског акта којим је парцела предвиђена за јавне намене 1995. године, предузимала конкретне радње ради употребе земљишта на начин за који тврди да јој је онемогућен доношењем планског документа. Утврђено је да је тужила започела са прикупљањем документације која је потребна за изградњу, али према таквом утврђењу не може се закључити да је тужила стекла легитимно очекивање да ће моћи да нешто гради на предметном земљишту. Одсуство надокнаде, у ситуацији када од 1995. године постоји планским актима предвиђена намена предметне парцеле за саобраћајну површину, односно за јавну намену, јесте један од фактора који се мора узети у обзир када се утврђује да ли је нарушена правична равнотежа између приватног интереса тужиле као власника и јавног интереса, и то непривођењем планираној намени парцеле од стране туженог у тако дугом временском периоду. Судови нису оценили у којој мери је тужили ограничено или отежано коришћење њене имовине са пуним својинским овлашћењем, када постоје и даље разумни начини коришћења на исти начин као и приликом стицања. Погрешно другостепени суд постојање планским актом утврђене намене земљишта изједначава са фактичком експропријацијом, а без фактичког депоседирања, и не може се прихватити да тужили припада накнада у висини тржишне вредности непокретности према њеном својинском уделу. Превођење приватне својине тужиле на предметној непокретности у јавну својину, нижестепеним пресудама, није утемељено у конкретном законском основу.

Све су то разлози због којих је према, одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку требало укинути другостепену и првостепену пресуду и предмет вратити првостепеном суду на поновно суђење у усвајајућем делу за тужбени захтев и у делу одлуке о трошковима поступка.

У поновљеном поступку судови ће руководећи се цитираним одредбама Устава Републике Србије и члана 1. Протокола 1. уз Европску конвенцију расправити у којој мери је тужили отежано или ограничено остваривање права својине на предметној парцели, водећи рачуна и о томе у ком обиму га је стекла приликом куповине, те ће према томе одмерити правичну накнаду тужили ради постизања евентуално нарушене правичне равнотеже између њеног и јавног интереса.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић