



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 15803/2023
23.01.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, поступајући у правној ствари тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Дамир Перић, адвокат у ..., 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 445/23 од 09.03.2023. године, у седници већа одржаној дана 23.01.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ, ревизија туженог, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 445/23 од 09.03.2023. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 568/2021 од 24.11.2022. године, и предмет **враћа** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 568/2021 од 24.11.2022. године, ставом првим и другим усвојен је тужбени захтев и утврђено да је тужени Град Нови Сад повредио право тужиле АА из ... на имовину из одредбе члана 58. Устава РС, у погледу њених имовинских права на 1/2 дела породично стамбене зграде број 1, породично стамбене зграде број 2, породично-стамбене зграде број 3, породично-стамбене зграде број 4 и пословне зграде за коју није утврђена делатност број 5, које су изграђене на катастарској парцели .. површине 600 м², и уписане у лист непокретности број .. КО Нови Сад. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени Град Нови Сад да тужиљи исплати новчани износ од 25.147.652,80 динара, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате на име вредности непокретности описаних у ставу два изреке. Ставом четвртим изреке, утврђено је да је тужени Град Нови Сад носилац права својине на 1/2 дела породично-стамбене зграде описане у претходним ставовима. Обавезан је тужени да тужиљи надокнади трошкове поступка у износу од 490.632,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 445/23 од 09.03.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба туженог и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 568/21 од 24.11.2022. године потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужиља је поднела одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закон) Врховни суд је утврдио да је ревизија туженог основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијски навод о битној повреди поступка не садржи конкретизацију процесних одредаба које другостепени суд није применио или је погрешно применио што такве ревизијске наводе чини неодређеним. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП на коју посебно наводима ревизије указује није прописана као ревизијски разлог према члану 407. став 1. тачка 2. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља је сувласник у 1/2 дела на парцели број .. површине 600 м2, уписане у лист непокретности број .. КО Нови Сад 2. Предметна парцела број .. је по врсти градско-грађевинско земљиште у улици ... у Новом Саду, а у катастру је уписано да се ради о земљишту под зградом и другим објектима. На парцели се налази више објеката и то породично-стамбена зграда 1, породично-стамбена зграда број 2, породично-стамбена зграда број 3, породично-стамбена зграда број 4, и пословна зграда за коју није утврђена делатност број 5, у сувласништву тужиље 1/2 дела. Тужиља је сувласнички удео стакла на основу решења о наслеђивању од 29.01.2019. године иза њеног покојног оца ББ. Покојни ББ и ВВ су наведену парцелу наследили у по 1/2 дела од свог покојног оца ГГ на основу решења о наслеђивању од 27.01.2004. године, а покојни ГГ је право својине стекао на основу купопродајног уговора од 21.06.1948. године. Парцела број .. КО Нови Сад 2, је предвиђена за површину јавне намене Планом јавне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара Цара Лазара, Улица Стражиловска и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, Улица Јеврејска и Футошка у Новом Саду, Планом детаљне регулације мешовитог становања између Булевара Цара Лазара и Улице Мише Димитријевића, Ђорђа Сервицког и Новопроектване улице у Новом Саду и Планом детаљне регулације блокова око улица Данила Киша у Новом Саду. Према информацији о локацији парцела број .. КО Нови Сад налази се у зони Јавне комуналне површине и намењена је у целости за јавно грађевинско земљиште свкер и дечије игралиште. Предметна парцела има приступ на јавну саобраћајну површину у улици Локалитет је опремљен уличним инсталацијама, водоканализације постоји улична електро енергетска, топлификациона и гасна инсталација, као и улична мрежа електронских комуникација. Планом детаљне регулације мешовитог становања између Булевара Цара Лазара и Улице Мише Димитријевића, Ђорђа Сервицког и Новопроектване улице у Новом Саду предвиђено је рушење свих објеката који се налазе на наведеној локацији, с обзиром на то да је предметни простор намењен поплочавању и озелењавању ради уређења јавне површине – сквера и дечијег игралишта. На предметној површини није дозвољана градња, осим изградње Храма Српске православне цркве. Дана 03.08.2010. године, покојни ББ и ВВ су заједно са

власницима суседних парцела градској управи за урбанизам поднели иницијативу за измену важећих планских аката уз захтев да им се дозволи изградња стамбених пословних објеката. У одговору од 13.08.2010. године, наведено је да ће се приликом израде новог Планског акта преиспитати могућност да се промени намена на предметним катастарским парцелама. У мају 2016. године, покојни ББ и ВВ су се обратили ЈП Заводу за урбанизам ради прибављања обавештења о условима адаптације и оспособљавању за даље становање породичне зграде изграђене на парцели .. КО Нови Сад 2, али нису добили одговор. Тужилца и њен покојни отац су покушавали да продају свој сувласничку удео на парцели .., али због донетих планских аката и забране градње на наведеној парцели продаја није реализована. Објекти на парцели .. изграђени су непосредно пре другог светског рата према садашњем стању парцела број .. је запуштена и на њој се налазе само објекти који су делимично порушени и неусловни за коришћење. Тржишна вредност парцеле број .. КО Нови Сад 2, износи 712 евра по метру квадратном што за укупну површину од 600 м² износи 427.132 евра, односно 50.295.305,60 динара. Према процени пореске управе тржишна вредност наведене парцеле износи 57.824,57 динара по метру квадратном односно 491,69 евра по метру квадратном.

На основу тако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да је тужилца онемогућена у вршењу свог права својине на предметним парцелама и објектима на начин како то жели, у складу са правом које јој је загарантовано уставом и законом. Нижестепени судови закључују да је урбанистичко планирање знатно умањило могућност вршења њеног права својине и тиме утицало на саму суштину права својине. Изостала је активност туженог у циљу привођења планираној намени спорног земљишта и у ту сврху покретања поступка експропријације непосредности у сувласништву тужље. Они сматрају да парцела није одузета тужилци, није донет акт о експропријацији, није извршена ни фактичка експропријација, али је тужилци реално онемогућено мирно уживање имовине, на коме је планирана изградња сквера и дечијег игралишта. Стога су закључили да тужилцама припада накнада једнака тржишној вредности предметне непокретности сразмењно њеном сувласничком уделу, чиме се постиже правична равнотежа између појединачног и општег интереса. Из те чињенице произлази закључак да је основан тужбени захтев тужилце.

Ревидент оспорава правилност побједане правноснажне пресуде истицањем да је локалитет на коме се налази парцела која је предмет парничног поступка дефинисан планском документацијом, да су планови склони променама, док према важећем програму уређивања грађевинског земљишта парцела није планирана за решавања имовинско-правних односа, нити су за њу обезбеђена средства за евентуално прибављање. Тужилци се не ограничава право располагања непокретности већ је само утврђена њена намена, није ограничена у поседу и у коришћењу свога права својине, а не наводе на који начин и којим актима туженог је до тога дошло. Доношење урбанистичког плана који предвиђа изградњу објеката од јавног значаја је тек предуслов за покретање поступка утврђивања јавног интереса од стране Владе Републике Србије, па након што та одлука постане коначна спроводи се поступак експропријације. Природа планирања је таква да се планови доносе за одређено време и на дужи рок чиме настаје извесност у погледу даљег развоја града, а планирање и припремање даљег урбаног развоја града може се временом и променити, уколико се промене потребе заједнице. Оспорава да је у складу са принципом правичности и

правичне равнотеже између интереса заједнице и интереса тужиле да јој се исплати новчани износ у висини која им је потребна да купе друго земљиште на којем је дозвољена изградња објеката.

Врховни суд налази да се за сада одлука судова не може прихватити за правилну.

Одредбом члана 58. Устава Републике Србије јемчи се мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона (став 1). 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). Законом се може ограничити начин коришћења имовине (став 3). Према одредбама члана 1. Протокола број 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права, свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине. Нико не може бити лишен своје имовине, осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права (став 1). Претходне одредбе, међутим, ни на који начин не утичу на право државе да примењује законе које сматра потребним да би регулисала коришћење имовине у складу с општим интересима или да би обезбедила наплату пореза или других дажбина или казни (став 2). Планским документима одређује се намена земљишта, као начин његовог коришћења. Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом. Ни планским документима, ни фактички, тужилца није лишена своје имовине. Није лишена поседа непокретности, нити из утврђених чињеница произилази закључак да им је реално онемогућено мирно уживање поседа земљишта, нити зграда на земљишту, како то закључују судови. Планским актима туженог регулисано је коришћење имовине тужиле, на начин да је забрањена градња, што је легитимно право туженог, јер је њему законом поверено урбанистичко планирање. Тужилци није забрањено прометовање непокретности, већ према утврђеним чињеницама произилази да у томе није успела, јер с обзиром на намену земљишта није било заинтересованих купаца. Тиме је чињенично неутемељен закључак да је доношење планских аката утицало на саму суштину права својине тужилца. Нижестепени судови нису расправили битне чињенице на основу којих би могли закључити о обиму трпљења тужиле због неспровођења планских аката у означеном времену и према томе о евентуалном праву тужиле на накнаду. За сада се не може закључити да су последице неспровођења планских аката значајно умањиле могућност вршења права тужиле као власника непокретности, и то у толикој мери да се то може изједначити са лишавањем имовине, односно да она нема разуман начин коришћења те имовине, те да је с тога тужилци наметнут прекомеран терет доношењем, а неспровођењем планских аката.

Из утврђених чињеница не произилази да ли је тренутно стање непокретности искључиво узроковано овим нечињењем Града. Због тога се не може прихватити за правилно и основано досуђење тужилци тржишних вредности зграда и земљишта на коме се налазе. Посебно, усвојен је тужбени захтев за утврђење права јавне својине туженог, а да за то нема изложеног правног основа. Правни интерес тужиле да захтевају да се непокретности укњиже као јавна својина, како то образлаже другостепени суд, уз исплату тужилци новчане противвредности, не оправдава усвајање тужбеног захтева. Како се са становишта изложеног мора проценити да ли је тужилци и којој мери повређено право на мирно уживање предметне имовине, према конкретним

околностима, односно да ли јој је наметнут несразмеран и прекомеран терет као сувласници непокретности обухваћених планским актима који се не спроводе у наведеном периоду и да ли јој према томе припада и колика накнада ради успостављања нарушене равнотеже између њиховог појединачног и јавног интереса, потребно је расправити питања на која је напред указано.

Стога су пресуде укинуте и предмет је враћен првостепеном суду на повновно суђење, по одредби члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа - судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић