



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 24449/2024
11.09.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Радославе Мађаров и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Дамир Перић, 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 1631/24 од 12.09.2024. године, у седници одржаној 11.09.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1631/24 од 12.09.2024. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 559/2022 од 08.03.2024. године, у ставовима другом, трећем, четвртном и шестом изреке и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1631/24 од 12.09.2024. године одбијена је жалба туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 559/22 од 08.03.2024. године у побијаном делу (став 1, 2, 3, 4 и 6 изреке) којом је одбијен приговор апсолутне ненадлежности суда; тужбени захтев делимично усвојен; утврђено да је тужени повредио право тужиоца на имовину, у погледу породично - стамбене зграде број 1, породично-стамбене зграде број 1 и 2 и помоћне зграде број 3, које су изграђене на кат.парц. бр. .. површине 344 м2, која је уписана у лист непокретности број .. КО Нови Сад; обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 33.034.330,98 динара са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до исплате и да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 648.494,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате. Одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11...10/23), па је утврдио да је ревизија основана.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да је спорна парцела површине 344 м2, градско грађевинско земљиште под зградом и другим објектом, а да је као носилац права својине уписан тужилац са уделом 1/1, својина приватна. Тужилац је приватни

држалац у 1/1 дела породично-стамбене зграде број 1 габарита 52м² објекат изграђен без одобрења за градњу, породично-стамбене зграде број 2, габарита 35м², објекат изграђен без одобрења за градњу, помоћне зграде број 3 габарита 13м², објекат изграђен без одобрења за градњу. Наведена парцела је планским актом туженог у целости планирана за површину јавне намене, делом за саобраћајну површину, а делом за трг-сквер са озелењеном површином.

Тужилац одржава кућу у којој живи, имао је намеру да дозида један део, обратио се пре 15-20 година тадашњем ЗИГ-у и УРБИС-у и добио је информацију да градња на његовој парцели није могућа из разлога планиране јавне намене. Речено му је да ће добити накнаду од Града за вредност куће и земљишта. Он није у могућности да располаже својом имовином већ 20 година, пре десетак година су почели радови на изградњи цркве која је у скорије време и завршена, а због којих радова је тужилац ограничено могао да користи двориште куће, док је због новонастале промене у простору, изградњом цркве и вишеспратница око тужиочеве парцеле, тужиоцу онемогућено уобичајено коришћење његове имовине. Тужилац је имао и намеру да прода кућу, дао је оглас, долазили су инвеститори, али када су проверили планска документа нико није био заинтересован за куповину.

Према плану генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара Цара Лазара, Стражиловске улице и Улице Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, Јеврејске и Футошке улице у Новом Саду, као и плану детаљне регулације мешовитог становања између Булевара Цара Лазара и улице Мише Димитријевића. Ђорђа Сервицког и Новопроектване улице у Новом Саду, парцела тужиоца број .. КО Нови Сад 2 се налази у зони јавне комуналне површине, а намена земљишта је јавно грађевинско земљиште – сквер и дечије игралиште и саобраћајница. На овој површини се не дозвољава изградња, осим за изградњу храма СПЦ. У поступку је утврђена тржишна вредност парцеле, као и да до данашњег дана поступак експропријације није вођен, нити је тужиоцу исплаћена било каква накнада за предметно земљиште.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су тужиоцу досудили тржишну вредност на име накнаде за одузету парцелу, због повреде права на мирно уживање имовине, применом члана 1. Протокола број 1. уз Европску конвенцију о људским правима, члана 58. став 1. Устава Републике Србије и члана 42. у вези са чланом 61. Закона о експропријацији. Наиме, судови су сматрали да је доношењем планске документације тужени ограничио право својине тужиоца на овој парцели, да је то право ограничено у дугом временском периоду (више од 20 година), иако тужилац и даље користи и формално је правни власник парцеле и објеката на парцели. Због несигурности тужиоца у погледу судбине његове имовине, што представља прекомеран терет, тужиоцу је повређено право на имовину и због тога је тужени обавезан да тужиоцу исплати накнаду тржишне вредности парцеле.

Према оцени Врховног суда основно се ревизијом туженог указује на погрешну примену материјалног права, јер чињенично стање није потпуно утврђено.

Према члану 3. став 1. Закона о основама својинско правних односа, власник има право да своју ствар држи, да је користи, да њоме располаже у границама

одређеним законом. Власник остварује право својине у складу са природом и наменом ствари, у смислу члана 4. став 1. истог Закона.

Чланом 58. Устава РС се јамчи мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона. 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. Према члану 1. Протокола 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, 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. Међутим, наведене одредбе ни на који начин не утичу на право државе да примењује законе које сматра потребним да би регулисала коришћење имовине у складу са општим интересима или да би обезбедила наплату пореза или других дажбина и казни.

У конкретном случају, тужилац није лишен своје имовине и овлашћења која чине садржину права својине, па донетим планским актом није спречен да предметну парцелу држи, користи и њоме располаже у границама одређеним законом у складу са природом и наменом ствари. Постојање планског акта, којим је предвиђено да ће на тужиочевом земљишту бити изграђени објекти јавне намене је тек услов да се утврди јавни интерес за експропријацију, а усвајање планског акта не значи да ће нужно и доћи до његове реализације. Право државе и јединице локалне самоуправе да планским актима врше урбанистичко планирање, нарочито у већим градовима, није спорно са становишта закона и врши се у општем интересу. Међутим, са становишта одредбе члана 58. Устава РС, члана 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију изражених у пресудама Европског суда за људска права, неспровођење планских аката у дугом временском периоду може повредити права власника имовине обухваћене планским актом на мирно уживање и без одузимања. Повреда права на мирно уживање имовине у таквој ситуацији произлази из смањене могућности располагања имовином у дугогодишњем временском периоду, што има за последицу несигурност власника у погледу тога шта ће бити са његовом имовином, те он трпи прекомерни терет услед изостанка било какве накнаде и непостојања делотворног правног средства. Из наведеног произлази да се тужиоцу не може досудити накнада у висини тржишне вредности непокретности која се досуђује власнику који је лишен имовине, а што овде није случај, с обзиром да плански акти нису спроведени и земљиште није фактички приведено планској намени без спровођења одговарајућег управног поступка. Плански акт који није фактички спроведен не може бити ни основ стицања права јавне својине туженог. У зависности од околности конкретног случаја, процењује се да ли је тужиоцу, као власнику, повређено право на мирно уживање имовине и да ли му за то припада право на накнаду и у ком обиму и висини, а нарочито имајући у виду природу и намену ствари, начин на који је непокретност коришћена до доношења планског акта, а на који начин након доношења планског акта и у којој мери је такав начин коришћења ускраћен или ограничен. Ове чињенице, као и висина накнаде због евентуалног ограничења права на мирно уживање имовине, треба да докаже тужилац у складу са правилима из члана 231. став 1. ЗПП.

У поступку је утврђено да је тужилац ограничен у свом праву мирног уживања имовине, али није у довољној мери цењена чињеница да се тужилац и даље налази у државини објеката и земљишта на коме се ти објекти налазе, а који су планским актом

предвиђени за јавну намену, те у том смислу која накнада тужиоцу припада за ограничење мирног уживања његове имовине. То свакако не може бити тржишна вредност непокретности, јер тужиоцу те непокретности нису изузете из државине, већ их он и даље користи. Због тога су нижестепене пресуде укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по примедбама из овог решења, након чега ће донети нову одлуку.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци решења, на основу члана 416. став 1. ЗПП.

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

За тачност отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић