



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 19620/2024
26.11.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Дамир Перић, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1368/24 од 10.07.2024. године, у седници одржаној 26.11.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1368/24 од 10.07.2024. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 422/23 од 26.02.2024. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 422/23 од 26.02.2024. године, тужбени захтев је усвојен, па је утврђено да је тужени носилац јавне својине на 16/128 дела на кп бр. .. површине 627 м2 која је уписана у лн бр. .. КО Нови Сад 2, па је обавезан да о свом трошку пред РГЗ СКН Нови Сад 1 изврши упис права свог власништва – јавне својине на 16/128 дела наведене непокретности, што је тужилца дужна признати и трпети; обавезан је тужени да тужилци исплати новчани износ од укупно 13.304.038,69 динара са законском затезном каматом почев од 26.02.2024. године до исплате, а на име накнаде тржишне вредности 16/128 дела на кп бр. .. површине 627 м2 уписане у лн бр. .. КО Нови Сад 2; обавезан је тужени да тужилци на име прибављања писмене документације за потребе овог поступка исплати новчани износ од 10.525,00 динара са законском затезном каматом почев од 26.02.2024. године па до исплате; обавезан је тужени да тужилци накнади трошкове поступка у износу од 893.756,50 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1368/24 од 10.07.2024. године жалба туженог делимично је усвојена, делимично одбијена; пресуда Вишег суда у Новом Саду П 422/23 од 26.02.2024. године потврђена је у ставу другом и ставу трећем изреке и у делу става четвртог изреке којим је тужени обавезан на исплату 10.525,00 динара, а преиначена

одлука о камати у ставу четвртом изреке, тако што је одбијен захтев за затезну камату за период од 26.02.2024. године до извршности пресуде; преиначена је одлука о трошковима из става петог изреке, тако што обавезу туженог да тужиљи накнади парничне трошкове са досуђеног износа снижава на износ од 692.381,50 динара и одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију из свих законом прописаних разлога.

Тужиља је дала одговор на ревизију туженог. Ревизијске трошкове је тражила.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона 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, у електронском изводу РГЗ СКН Нови Сад 2 за лн бр. .. од 12.04.2021. године наведено је за кп бр. .. површине 627 м² да је по врсти земљишта градско грађевинско земљиште, а по култури њива 1. класе. На тој парцели је као власник уписана (сада пок. тужиља) ББ са уделом од 16/128, мајка тужиље АА. ББ је удео у наведеној парцели стекла купопродајним уговором од 25.09.1974. године када је купила кућу са вртом и баштом и то дворишни део куће, док је улични део куће од истог продавца купила породица ВВ и ГГ. Ове породице имале су заједничко двориште и башту. ББ је свој дворишни део куће заједно са осталим сувласницима продала 2002. године инвеститору који је на том месту касније изградио стамбену зграду, међутим нису продали део парцеле који је представљао башту из разлога јер је већ тада планским актом туженог башта била предвиђена за јавну површину. Тужиља је са мајком од 2002. године живела у Београду. Предметну парцелу наследила је након смрти мајке на основу решења јавног бележника УПП 196-2022 од 15.03.2022. године које је правноснажно дана 28.03.2022. године. Кп бр. .. површине 6 ари и 35 м² је настала у поступку реамбулације КО Нови Сад 2 1968. године. Преузимањем површина парцела и делова парцела из ДКП након стављања ДКП у службену употребу, површина парцеле .. 635 м² мења се у нову површину 627 м². У информацији о локацији – супраструктури за кп бр. .. у Новом Саду Улица Гогољева Градске управе за урбанизам и грађевинске послове издате 09.04.2021. године на основу Плана генералне регулације улице Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевар Михајла Пупина, Улице Јеврејске и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 40/2011 ... 5/21) и Плана детаљне регулације блокова око Улице Данила Киша у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 55/18 и 36/19) наведено је да је намена кп бр. .. површина јавне намене – заједничка блоковска површина и трансформаторска станица, а у правилима грађења је наведено да ова парцела представља издвојену парцелу за површину јавне намене – заједничка блоковска површина и трансформаторска станица. Наведено је да иста представља издвојену парцелу, док је локалитет опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације, електроенергетским и топлификационим инсталацијама, те уличном мрежом електронских комуникација. У југоисточном делу предметне парцеле постоји неевидентирани помоћни објект са урушеним кровом површине 19 м², у северозападном

делу се налази део неевидентираних гаража у површини од 2 м², који се својим већим делом налази на суседној кп ..., а у природи представља продужетак гаража у низу са кп бр. ... Предметна парцела је ограда са своје северне стране оградом која одговара северној граници, са своје источне стране ограда је жичаном оградом и западним зидовима објекта број 1 и 2 са кп бр. ... Са своје јужне стране предметна парцела је ограда зиданим бедемом који се својим положајем налази унутар суседне кп бр. ... Са своје западне стране према кп бр. ... парцела је ограда жичаном оградом која одговара граници предметне парцеле, док даље са западне стране према кп бр. ... није ограда. У крајњем северозападном делу постоји жичана ограда унутар предметне парцеле на којој је постављена пешачка капија која омогућује приступ деловима парцеле раздвојене ограде. Површина предметне парцеле користи се као затрављена површина са засађеним дрвећем. На суседној кп ... се налази изградња монтажно-бетонска трафостаница која својим положајем одступа од положаја предвиђеног графичким делом Плана детаљне регулације и у потпуности се налази на суседној кп ... На трафостаници се налази ознака ТС Тарас Буљба, а њен положај у бази Одељења за катастар водова одговара фактичком стању. Испод крајњег западног дела предметне парцеле простире се подземни вод електроенергетске мреже. Приступ предметној катастарској парцели је омогућен са јужне и северне стране док са источне и западне стране је онемогућен услед положаја изградњених објекта и постављене ограде на суседној парцели. У извештају Електродистрибуције Србије од 09.11.2023. године је наведено да је у складу са важећим планским актом планирана изградња нове трафостанице на предметној кп ..., међутим увидом у важећу документацију Електродистрибуције Србије ДОО Огранак Електродистрибуција Нови Сад утврђено је да је у међувремену на суседној парцели изградња ТС Тарас Буљба, тако да је престала потреба за изградњом додатне трафостанице на предметној кп ..., а важећим Планским актом није предвиђена изградња додатних трафостаница у близини постојеће ТС Тарас Буљба. Процењена тржишна вредност 1 м² предметне парцеле која се налази у насељу Грбавица у Новом Саду на дан 26.02.2024. године износи 169.748,50 динара/м². Према процени Пореске управе, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Нови Сад од 15.11.2022. године просечна вредност парификата износи 106.044,43 динара/м², а коју вредност је пореска управа умањила за 10% према упутству директора ПУ којим је регулисано да се процењена вредност земљишта може додатно умањити за 10% уколико се ради о земљишту које је намењено за изградњу објекта од јавног интереса, на који начин је Пореска управа дала процену вредности од 95.439,98 динара/м². За предметну парцелу није вођен поступак експропријације нити је тужили исплаћена накнада на име експропријације. На име прибављања документације за потребе овог поступка тужила је платила укупно 10.525,00 динара. Према фактичком стању предметна парцела није приведена планској намени и користи се као затрављена површина.

На основу утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је планска документација у конкретном случају имала значај почетног корака у процесу одузимања имовине, односно њоме је дошло до контроле употребе имовине и до смањења могућности тужиле да имовином располаже у дужем временском периоду, почев од 2002. године, током ког периода непокретност није приведена планираној намени. Таквим режимом туженог право тужиле на мирно уживање имовине, је несразмерно ограничено,

јер није постигнута правична равнотежа између општег и приватног интереса из ког разлога тужила због изостанка накнаде, несигурности свог положаја и непостојања делотворних правних средстава трпи прекомерни терет. Због наведеног, нижестепени судови су утврдили да је тужени повредио право тужене на имовину и зато су га обавезали на исплату тржишне вредности земљишта у својини тужиле, те утврдили право јавне својине туженог на непокретности, а одлуку су засновали на одредби члана 58. Устава Републике Србије и члану 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода.

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

Одредбом члана 58. 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 и 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 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 да би регулисала коришћење имовине, које коришћење мора бити у складу са општим интересима како би се обезбедила наплата пореза или других дажбина или казни (став 2.).

У конкретном случају, тужила није фактички лишена своје имовине и овлашћења која чине садржину права својине, јер донетим планским актима није спречена да је држи, користи и њоме располаже у границама одређеним законом (члан 3. став 1. Закона о основама својинскоправних односа). Постојање планских аката којима је предвиђено да ће на земљишту тужиле бити изграђена јавна саобраћајница делом, а делом да је иста предвиђена за изградњу за мешовито становање, тек је услов да се утврди јавни интерес за експропријацију, а усвајање планских аката не значи да ће нужно доћи до њихове реализације. Право државе и јединица локалне самоуправе да планским актима врши урбанистичко планирање, нарочито у већим градовима, није спорно са становишта закона и обавља се у општем интересу. Међутим, неспровођење планских аката у дужем временском периоду може повредити право власника имовине обухваћене планским актима на њено мирно уживање и без одузимања.

Сходно наведеном, по оцени ревизијског суда, тужили се не може досудити тржишна накнада за непокретност. Таква накнада досуђује се само власнику који је лишен своје имовине, што овде није случај, јер плански акти нису спроведени и земљиште на коме се налазе објекти тужиле није приведено планској намени. Плански акт који није фактички спроведен не може бити ни основ стицања права јавне својине туженог, на који

начин су нижестепени судови спровели поступак експропријације непокретности у својини тужиле, преузевши на себе надлежност Владе РС да утврди јавни интерес за експропријацију и надлежност органа управе да о истој одлуче.

Међутим, са становишта одредбе члана 58. Устава РС и члана 1. став 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију, у светлу становишта израженог у пресуди Европског суда за људска права од 23.09.1982. године, донетој у случају *Sporrong i Lonnroth* против Шведске, доношењем планских аката и њиховим неспровођењем у неразумно дугом временском периоду може доћи до повреде права власника на мирно уживање имовине и онда када активношћу државе власник није лишен својине на одређеном добру које чини његову имовину.

Дакле, 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 тужилца 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, те да ли због наведеног тужилца трпи прекомерни терет, односно да ли је тужилци онемогућено да и даље користи своју непокретност на начин на који је и раније коришћена. Од утврђења наведеног зависи и основаност и висина тражене накнаде за спорну непокретност која није приведена 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 може изједначити са накнадом за фактички експроприсано земљиште које је приведено намени, а која се досуђује власнику који је лишен своје имовине

Из наведених разлога нижестепене пресуде су укинуте, јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

У поновном поступку нижестепени судови ће имати у виду праксу и стандарде Европског суда за људска права и Уставног суда, као и да тужилци у односу на спорну непокретност није одузето право својине, већ јој је ограничено право на мирно коришћење имовине због смањене могућности располагања земљиштем, услед дугогодишњег непривођења намени од стране туженог, те ће правилном применом материјалног права донети правилну и закониту одлуку.

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

Са изнетих разлога на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку одлучено је као у изреци решења.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић