

## ПОВРЕДА ПРАВА НА ИМОВИНУ

**Нечињење надлежних органа у дужем временском периоду у реализацији донетих планских аката, којима се власник онемогућава да у пуном обиму остварује својинска овлашћења, доводи до ограничења права својине и представља повреду права на мирно уживање имовине, зајемчено Уставом Републике Србије.**

*Из образложења:*

„Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2142/20 од 24.09.2020. године, жалба туженог је одбијена и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 518/2019 од 21.07.2020. године, којом је одбијен приговор апсолутне ненадлежности, тужбени захтев усвојен и обавезан тужени да од тужиље преузме остало грађевинско земљиште у својину и то парцелу број 9206/4 Нови Сад 4, њива 3 класе, потез „Доње Земље“, површине 56 а 92 м<sup>2</sup>, уписану у лист непокретности 4072 КО Нови Сад 4, за јавно земљиште и да је, на основу ове пресуде, упише у катастар непокретности као јавну својину, што је тужиља дужна трпети. Тужени је обавезан да тужиљи на име накнаде за преузето земљиште исплати износ од 25.432.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од 21.07.2020. године до исплате, као и да исплати тужиљи парничне трошкове у износу од 501.000,00 динара са каматом, од дана извршности пресуде па до исплате, а све у року од 15 дана.

Против наведене пресуде тужени је благовремено изјавио ревизију из свих законских разлога.

Тужиља је дала одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија туженог неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде нема битне повреде из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на друге повреде поступка које могу бити предмет оцене пред овим судом.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља је власник парцеле број 9206/4 Нови Сад 4, остало грађевинско земљиште у својини, њива 3 класе, потез „Доње Земље“, површине 56 а 92 м<sup>2</sup>, уписане у лист непокретности број 4072 КО Нови Сад 4. Тужиља је право својине на овом земљишту стекла уговором о купопродаји непокретности од 15.11.2006. године, овереног код Основног суда у Херцег Новом дана 17.11.2006. године. У тренутку куповине, по сазнањима тужиље, Градско гробље је било планирано на више од 1 км удаљености. Тужиља је парцелу купила ради градње и даље продаје, а не ради пољопривреде, међутим када је супруг тужиље хтео да препарцелише предметну парцелу добио је информацију да ће ту бити гробље и да није дозвољена градња. Сада предметну парцелу тужиља даје у закуп лицу који се на парцели бави пољопривредом. Земљиште се налази у Новом Саду, у делу града Сајлово, где је урбанистичким планом предвиђено индивидуално и више породично становање мале густине. У непосредној близини се налазе објекти претежно намењени индивидуалном становању, те се предметна локација може оценити као умерено повољна и да је у развоју. Земљиште је у природи, земљиште у грађевинском подручју, садржано од једне катастарске парцеле, делимично комунално опремљено, јер су доступни комунални прикључци и то електроинсталације, водовод и земни гас. Генералним планом Града Новог Сада објављеном у Службеном листу Града Новог Сада, број 39 од 25.10.2006. године, на потезу „Ширине“, предвиђена је изградња

гробља, без дефиниције парцела које ће бити обухваћене гробљем. Планом детаљне регулације градског гробља број 1549 од 25.04.2007. године, на предметној парцели планирана је изградња градског гробља. Пре овог датума, ова парцела се није спомињала у актима који се односе на планирање и градњу, а спада у трећу урбанистичку целину, где је планирано проширење. Тужила се дана 03.06.2019. године обратила Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције Новог Сада, са захтевом за преузимање земљишта и решавање имовинско-правних односа. У одговору је обавештена да је ова парцела целокупном својом површином намењена за површину јавне намене – Градско гробље, те да Одлуком о програму грађевинског земљишта за 2019. годину, нису опредељена финансијска средства за потребе решавања имовинско-правних односа за градско гробље, из ког разлога није могуће удовољити њеном захтеву и приступити експропријацији – преузимању парцеле у јавну својину града Новог Сада. Узимајући у обзир чињеницу да се наведена непокретност према обухвату Плана детаљне регулације број 1549, налази на потезу предвиђеном за изградњу гробља, она се приликом процене тржишне вредности посматра као непокретност која није обухваћена посебном наменом. Имајући у виду да је предметна локација у развоју, заокружена вредност јединичне цене непокртности је 38,00 евра по м<sup>2</sup> (4468,05 динара/м<sup>2</sup>), те укупна тржишна вредност ове непокретности износи 25.432.000,00 динара.

На основу утврђених чињеница, побијаном пресудом је усвојен тужбени захтев, са оценом и закључком, да је нечињење надлежних органа у временском периоду од 14 година у реализацији донетих планских аката, којима је тужили онемогућено да користи своју парцелу на начин како је то сама желела и планирала, иако није дошло до фактичке експропријације и лишавања тужиле права својине на овој непокретности, довело до ограничења права својине тужиле и повреду права на мирно уживање имовине зајемчено Уставом РС, које оправдава досуду новчане накнаде утврђене у висини тржишне вредности ове парцеле.

Разлози ревизије којима се указује на погрешну примену материјалног права нису основани.

Тужила је власник парцеле која се налази у делу града који је урбанистичким планом био предвиђен за индивидуално и више породично становање мале густине, а право својине стекла је на основу уговора о купопродаји закљученим и овереним 2006. године. Планом детаљне регулације Градског гробља број 1549 од 25.04.2007. године, на предметној парцели планирана је изградња Градског гробља, због чега није могућа изградња објеката. Како од тада, органи туженог нису предузели ни једну од радњи у спровођењу наведеног плана и одлуке у циљу привођења намени овог земљишта, без обзира што није извршена ни фактичка експропријација овог земљишта, таквим поступањем или нечињењем, дошло је до ограничења права тужиле на мирно уживање имовине, које је проистекло из смањене могућности располагања овом имовином током дугог временског периода, а с обзиром да се ради о неизграђеном грађевинском земљишту у грађевинском реону, то земљиште није могуће експлоатисати и користити за друге потребе. Тужили је реално онемогућено мирно уживање поседа доношењем урбанистичких планова којима је предвиђено да се на предметном земљишту изгради Градско гробље. Осим што су донели одговарајуће планове, надлежни органи јавне власти нису предузели друге активности у смислу њихове реализације, чиме је тужила онемогућена да у пуном обиму остварује својинска овлашћења на земљишту чији је власник. Мешање државе у право тужиле на мирно уживање имовине је супротно члану 58. Устава Републике Србије, којим се јемчи мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона, која се могу одузети или ограничити само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити

нижа од тржишне. Овакво поступање супротно је и члану 1. Протокола 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права, јер није постигнута правична равнотежа између захтева општег интереса и заштите права на мирно уживање имовине, због тога што тужила, уз изостанак било какве накнаде, несигурности свог положаја и непостојања делотворног правног средстава, трпи прекомеран терет (ставови ЕСЈП изражени у одлукама Sporrongy Lönnroth protiv Švedske, Matos E Silva Lda i drugi protiv Portugalije, Elia S.r.l. protiv Italije). Суд је у наведеним предметима утврдио да није дошло до de facto експропријације и лишавања подносилаца њихове имовине, али је оценио да је доношењем аката јавне власти којима је утврђен јавни интерес за изградњу и усвајањем урбанистичког плана којим је била предвиђена градња објеката одређене намене, уз забрану грађења на том земљишту, дошло до органичења права на мирно уживање имовине које је проистекло из смањене могућности располагања имовином током дугог временског периода услед непривођења земљишта намени, а што је за последицу имало несигурност подносилаца у погледу тога шта ће бити са њиховом имовином.

Сагласно наведеном, нису од утицаја наводи ревизије да је тужени донео урбанистички план испуњавајући своју законску обавезу и да намера туженог није била да тиме онемогући или ограничи право својине тужили, као и да доношење Генералног урбанистичког плана, не значи да ће поступак експропријације или изградње од стране инвеститора икада бити спроведен, јер он само значи потенцијал и могућности изградње. Супротно изложеном, Врховни касациони суд налази да је тужени, доношењем Генералног урбанистичког плана, који је између осталог имао за последицу и забрану градње супротно планираном, у ситуацији коју и сам тужени наводи да то не значи да ће поступак експропријације икада бити спроведен, ограничио права својине тужиле на предметном земљишту, производећи несигурност у погледу тога шта ће и када бити са њеном имовином. Треба имати у виду да од тада па до данас, од стране туженог или његових органа, није предузета ни једна од радњи које и сам тужени у ревизији наводи, у циљу реализације оног што је планирано, а из којих би се могло закључити или наслутити да је реализација извесна у разумном периоду. С обзиром да је тужила сагласна да јој се предметно земљиште одузме на начин како је то одређено побијаном пресудом, не могу се прихватити ни наводи ревизије, да побијана пресуда није у складу са принципом правичности и принципом успостављања правичне равнотеже између интереса заједнице (општег интереса) и интереса тужиле, те да се на овај начин тужили омогућава да досуђеном накнадом заради, при чему ревидент ни једним наводом, није оспорио утврђену висину накнаде.“

*(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Рев 5845/2020 од 13.3.2021. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 7.12.2021. године)*