

## ПРАВО НА МИРНО УЖИВАЊЕ ИМОВИНЕ

**Доношење планског акта којим се предвиђа промена намене пољопривредног земљишта у земљиште јавне намене у сврху урбанистичког уређења и озакоњења фактичког стања, не представља повреду права на мирно уживање имовине.**

*Из образложења:*

„Према утврђеном чињеничном стању, родитељи тужиоца су око 1960. године стекли право коришћења на парцели пољопривредног земљишта број ..., површине 86а 64м<sup>2</sup> у КО Нови Сад III, које право је конвертовано у својину решењем надлежног управног органа од 23.03.2004. године на основу члана 79. Закона о планирању и изградњи. Родитељи тужиоца су у периоду од 1996. до 1998. године продавали трећим физичким лицима у природи формиране плацеве, а по закљученим уговорима идеалне делове ове парцеле у сврху изградње објеката, на основу парцелације коју су сами извршили. Тужилац, као наследник родитеља продао је након њихове смрти још један плац 2021. године. У сврху уређења имовинскоправних односа насталих продајом плацева, извршена је деоба парцеле број ..., па су у јавној евиденцији уписане парцеле под бројевима од .../1 до .../13. По стању листа непокретности бр.1352 Нови Сад III издатог дана 10.09.2019. године, тужилац је на парцелама које су предмет ове парнице бр. .../3 од 6а 29м<sup>2</sup>, бр./6 од 4а 59 м<sup>2</sup>, бр./12 од 3а 00м<sup>2</sup> и бр./13 од 1а 19м<sup>2</sup>, био уписан као сувласник 58087/173280 делова, да би након закљученог судског поравнања са осталим сувласницима дана 25.01.2021. године постао сувласник парцеле .../3 површине 629м<sup>2</sup> у делу 534/629, парцеле број .../6 површине 459 у целисти, парцеле бр. .../12 површине 300м<sup>2</sup> у делу 289/300 и парцеле број .../13 површине 119м<sup>2</sup> у целисти. Катастарске парцеле бр. .../3 и .../6 КО Нови Сад III, се као самосталне и формиране парцеле за намену јавне површине – део регулације улице први пут појављују у Плану детаљне регулације Малог Београда – Великог рита 2 у Новом Саду, објављеном у „Службеном листу Града Новог Сада“ бр.5/09, а парцеле бр.../12 и .../13 у Плану детаљне регулације Малог Београда – Великог рита 2 у Новом Саду, објављеном у „Службеном листу Града Новог Сада“ бр.53/16 и 30/18. Парцеле бр.../3 и .../6 су предвиђени за јавну површину – новопланирану улицу, а парцеле бр.../12 и .../13 за јавну површину – регулацију улица М. С. и Н. Г.. Парцела број .../3 од 629м<sup>2</sup> фактички је приведена планираној намени у површини од 534м<sup>2</sup>, парцела број .../6 од 459м<sup>2</sup> фактички је приведена планираној намени у површини од 432м<sup>2</sup>, парцела бр.../12 површине 300м<sup>2</sup> фактички је приведена планираној намени у површини од 281м<sup>2</sup>, а парцела бр.../13 од 119м<sup>2</sup> фактички је приведена планираној намени у целисти. У току поступка правноснажним делом пресуде Вишег суда у Новом Саду П 263/2021 од 09.03.2022. године тужени је обавезан да тужиоцу на име тржишне накнаде за означену имовину, која је фактички приведена планираној намени исплати износ од 8.407.200,00 динара са законском затезном каматом, те је тужени обавезан да о свом трошку на овом делу парцела у јавној евиденцији непокретности изврши упис јавне својине. Побијаном пресудом одлучено о преосталом делу тужбеног захтева, који се односи на делове катастарских парцела бр.../6 површине 27м<sup>2</sup> исказане у разломку као 27/459 делова и парцеле бр.../12 површине 18м<sup>2</sup> исказане у разломку као 18/300 делова. По чињеничном утврђењу спорну површину парцеле .../6 користи власник суседне парцеле .../11 као део свог ограђеног дворишта, а спорну поршину парцеле .../12 користе као делове својих ограђених дворишта власници нелегално саграђених објеката на парцелама број .../8 и .../9 у улици М. С. Према стању уписа у листу

непокретности бр.... КО Нови Сад III од 14.10.2022. године тужилац је уписан као сувласник парцела које се као ограђене користе од стране трећих лица, у чију корист је њима располагаано. Тужилац је сувласник парцеле .../8 површине 468м<sup>2</sup> у делу 58087/173280, парцеле бр..../9 површине 470м<sup>2</sup> у делу 58087/173280 и парцеле бр..../11 површине 435м<sup>2</sup> у делу 58087/173280, док су као остали сувласници парцела уписана физичка лица, чија имена и сувласнички размер су утврђени првостепеном пресудом. Према упису у катастру непокретности на парцели бр..../8 постоји уписан објекат – породична стамбена зграда у улици М. С. број 32, објекат изграђен без одобрења за градњу чији власник односно држалац није утврђен, а као датум уписа стоји 04.10.2012. године. На парцели број .../9 постоји уписан објекат породична стамбена зграда у улици М. С. број 30, као објекат је изграђен без одобрења за градњу и чији власник, односно држалац није утврђен, а као датум уписа наведен је 28.10.2008. године. На парцели број .../11 површине 435м<sup>2</sup> нису евидентирани изграђени објекти. Тржишна вредност 1м<sup>2</sup> земљишта на овом локалитету је 6.200,00 динара, што за укупну преосталу спорну површину од 45м<sup>2</sup> представља износ од 279.000,00 динара, који је тужиоцу досуђен побијаном пресудом.

Чињенично је разјашњено да су правни претходници тужиоца фактички парцелисали пољопривредно земљиште и продавали га у сврху градње као плацеве у временском периоду од 1996. и 1998. године, када је земљиште било у друштвеној својини, а они уписани као његови корисници. На основу овог теретног располагања стицаоци су ограђивали реалне делове купљених непокретности, те на њима нелегално градили објекте. Ради усаглашавања правног са фактичким стањем први плански акт јавне власти за парцелу бр....донет је 2009. године, а за парцелу ... тек 2014. године. Тужилац је накнадно изршеном парцелацијом, односно на основу поравнања од 25.03.2021. године у поступку деобе имовинске заједнице са лицима којима су његови правни претходници продали плацеве исходао упис свог сувласништва на парцели бр.... на 534/629 дела и парцели бр.... на 289/300 дела, а и даље је уписан као сувласник 58087/1732280 делова парцела ..., ... и ... које су у фактичком поседу лица којима су плачеви продати, а која су на њима нелегално изградила објекте.

Према изнетом, спорни делови парцела били су предмет теретног располагања правног претходника тужиоца, па су по том правном основу у фактичком поседу трећих лица. Тужени (Град) доношењем планских аката, којима је накнадно предвидео усаглашавање правног стања са фактичким које је засновано радњама правних претходника тужиоца ни на који начин тужиоца није лишио својине, нити га ограничио у овом праву. Произилази да тужени не стоји у материјалноправном односу са тужиоцем у вези спорног правног односа, па је тужбени захтев због недостатка пасивне легитимације одбијен као неоснован.“

*(Сентенца из пресуде Врховног суда Рев 14036/2023 од 25.10.2023. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 5.11.2024. године)*