



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 20598/2022  
23.05.2023. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Александар Бјелобаба, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво града Новог Сада, ради исплате, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2028/22 од 25.08.2022. године, у седници одржаној 23.05.2023. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2028/22 од 25.08.2022. године.

## Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 243/21 од 14.06.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужени да тужилји на име накнаде тржишне вредности  $\frac{1}{2}$  идеалног сувласничког дела земљишта на катастарској парцели број ... КО ..., уписане у лист непокретности број ... и то земљиште под зградом и објектом у површини од  $49\text{m}^2$ , земљиште под зградом и објектом у површини од  $5\text{m}^2$  и њива друге класе у површини од  $2361\text{m}^2$ , исплати износ од 4.889.167,50 динара и на име накнаде тржишне вредности помоћне зграде број 1 у површини од  $49\text{m}^2$  и помоћне зграде број 2 у површини од  $5\text{m}^2$ , обе у поседу тужиље у делу 1/1, све на катастарској парцели број ... КО ..., уписане у лист непокретности број ..., исплати износ од 1.146.425,70 динара, све укупно 6.035.593,20 динара са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате у року од 15 дана од правноснажности пресуде. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да  $\frac{1}{2}$  идеалног сувласничког дела земљишта на катастарској парцели број ... КО ... уписане у лист непокретности број ... и то земљиште под зградом и објектом у површини од  $49\text{m}^2$ , земљиште под зградом и објектом у површини од  $5\text{m}^2$  и њива друге класе у површини од  $2361\text{m}^2$  и помоћна зграда број 1 у површини од  $49\text{m}^2$  и помоћна зграда број 2 у површини од  $5\text{m}^2$ , обе у поседу тужиље у делу 1/1, све на катастарској парцели број ... КО ... уписане у лист непокретности број ..., представљају јавну својину, те којим је тражено да се обавезе тужилја да је дужна трпети да се на основу ове пресуде изврши земљишнокњижни катастарски пренос власништва на непокретностима и то:  $\frac{1}{2}$  идеалног сувласничког дела земљишта на кат. парцели број ...

КО ..., уписане у лист непокретности бр. ... и то земљиште под зградом и објектом у површини од 49м<sup>2</sup>, земљиште под зградом и објектом у површини од 5м<sup>2</sup> и њива друге класе у површини од 2361м<sup>2</sup> и помоћна зграда број 1 у површини од 49м<sup>2</sup> и помоћна зграда број 2 у површини од 5м<sup>2</sup>, обе у поседу тужиле у делу 1/1, све на катастарској парцели број ... КО ..., уписане у лист непокретности број ..., код надлежног органа, са њеног имена на име туженог. Ставом трећим изреке, обавезан је тужила да туженом накнади трошкове поступка у укупном износу од 172.500,00 динара у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2028/22 од 25.08.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиле и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 243/21 од 14.06.2022. године, потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде, тужила је изјавила благовремену ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, парцела број ... КО ... је 2415м<sup>2</sup> настала је у поступку премера за КО ... (нови премер је ступио на снагу 01.01.1978. године). Према препису листе непокретности број ... КО ... од 10.05.2021. године на парцели број ... површине 2415м<sup>2</sup>, њива друге класе, по врсти земљиште у грађевинском подручју, уписани су тужила и ББ као сувласници, свако на по ½ удела. Парцелу број ... у делу од ½, тужила је стекла на основу извршене купопродаје 1995. године, а преосталих ½ дела купио је њен сада први сусед са којим је уредила начин коришћења сувласничке непокретности. Када је купила назначену парцелу иста је била – представљала пољопривредно земљиште (њива) без објеката. Након тога тужила је ту подигла два објекта, један зидани објекат и представља просторију за гаражирање пољопривредних машина и складиштење пољопривредних производа, а други пушницу. Објекти су поступком озакоњења у катастру непокретности уписане као својина тужиле. Тужила ово земљиште и данас користи на исти начин као и када га је купила као пољопривредно земљиште, а поред њиве на овој парцели тужила обрађује и воћњак. На основу плана генералне регулације насељеног места ... и плана детаљне регулације радне зоне јужно од пруге у ... („Службени лист града Новог Сада“, број 9/18), парцела ... КО ... налази се у радној зони – блок 7 и намењена је у целости за секундарне и терцијалне делатности. Наведеним планом детаљне регулације обухваћено је грађевинско подручје у КО ... унутар граница, при чему је наведено да у оквиру подручја обухваћеног планом површине јавне намене чиниће саобраћајне површине, водене површине и заштитно зеленило, које се планира уз јужну регулацију мелиоративног канала. Остале површине намењују се превасходно за секундарне и терцијалне делатности у радним зонама спратности П до П+2. У току поступка обављено је и вештачење ради утврђивања висине вредности спорне парцеле и објеката.

Нижестепени судови су закључили да је тужбени захтев тужиље неоснован из следећих разлога. Парцела кп. бр. ... КО ... није предвиђена планским актима за површину јавне намене у смислу одредбе члана 2. тачка 4. Закона о планирању и изградњи, ради успостављања основне функције а то је функција коришћења парцеле од стране неодређеног броја лица и свих становника одређене заједнице. Парцела тужиље је предвиђена за градњу објеката а према плану генералне регулације насељеног места Футог предвиђени су објекти по својим карактеристикама (имајући у виду намену земљишта), који су у функцији секундарног и терцијалног сектора привреде а не објекти који по сили закона могу бити само у јавној својини. Сходно томе имајући у виду одредбу члана 4. Закона о основама својинскоправних односа да власник право својине остварује у складу са природом и намером ствари то је тужбени захтев тужиље за исплату траженог износа неоснован. На предметној парцели је дозвољена изградња у функцији секундарног и терцијалног сектора привреде. То значи да тужиљи доношењем планског акта није повређено право на мирно уживање имовине посебно не у ситуацији када је предметна парцела која је коришћена као пољопривредно земљиште сада користи као изграђено јер је на истој парцели тужиља изградила и легализовала помоћне објекте. Неоснован је и део захтева да се утврди да је катастарска парцела ... КО ... у ½ дела изграђени помоћни објекти у јавној својини. Према члану 3. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/2011... 153/2020), то могу бити природна богатства, добра од општег интереса и добра у општој употреби за које је законом утврђено да су у јавној својини, као и ствари које користе државни органи и организације и јединице аутономне покрајине и локалне самоуправе а која парцела није у тој функцији већ се налази у сусвојини тужиље.

По оцени Врховног суда, нижестепени судови су правилно поступили када су одбили тужбени захтев.

Према члану 4. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да власник право својине остварује у складу са природом и наменом ствари. Према плану генералне регулације насељеног места Футог, кат. парц. ... КО ... није планирана за површину јавне намене већ је планирано да се на њој може извршити градња објеката који су у функцији секундарног и терцијалног сектора привреде. Имајући у виду чињеницу да се предметна парцела не може подвести под режим јавне површине одређено чланом 2. став 1. тачка 6. Закона о планирању и изградњи и да цитираним планским актом генералне регулације насељеног места Футог тужиљи није ограничено право својине у њеном обиму на спорној непокретности то је правилно закључено да је тужбени захтев тужиље неоснован.

Према члану 3. Закона о јавној својини прописано је шта улази у категорију јавне својине па је и правилна одлука везано за одбијање тужбеног захтева тужиље да се утврди да је тужени власник ½ сувласничког дела спорне парцеле и помоћних објеката. Назначене непокретности по сили закона не могу бити предмет јавне својине нити би при оваквој фактичкој и правној ситуацији усвајање захтева било у складу са одредбом члана 3. Закона о јавној својини.

Нису прихватљиви наводи из ревизије да је наметањем урбанистичких ограничења у циљу реализације општих интереса које појединци нису у могућности да испуне у дисбалансу принципа равнотеже између јавног и приватног интереса. Ово из разлога што усвајањем плана детаљне регулације, тужиљи уопште није наметнуто

одређено урбанистичко ограничење. Земљиште се води као пољопривредно а планом је омогућено да буде и изграђено са објектима секундарног и терцијалног карактера. Неизвесност када ће урбанистичка намена бити реализована не онемогућава тужиљи продају непокретности. Чињеница да ли је неко заинтересован за куповину непокретности или не, није од утицаја да би се могло сматрати да је на такав начин тужиљи ограничено право својине у њеном пуном обиму на предметним непокретностима. Тужиља је у државини спорних непокретности, може да их користи, да са истим располаже све у складу са Уставом и законом.

Из изложених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић